



**PELAKSANAAN ROYA PARTIAL TERHADAP JAMINAN HAK
TANGGUNGAN PADA PT.BANK PEMBANGUNAN DAERAH
SUMATERA SELATAN DI PALEMBANG**

TESIS

Disusun

Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2
Program Studi Magister Kenotariatan

Oleh :

DESTY DEVITA

B4B007048

PEMBIMBING :

R.SUHARTO,S.H.,M.Hum

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2009**

© Desty Devita 2009

**PELAKSANAAN ROYA PARTIAL TERHADAP JAMINAN HAK
TANGGUNGAN PADA PT.BANK PEMBANGUNAN DAERAH
SUMATERA SELATAN DI PALEMBANG**

Disusun Oleh :

DESTY DEVITA

B4B007048

Dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada tanggal 13 Maret 2009

Tesis ini telah diterima

Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar

Magister Kenotariatan

Pembimbing

Mengetahui,

Ketua Program

Magister Kenotariatan UNDIP

R. SUHARTO, S.H., M.HuM
NIP : 131 631 844

H. KASHADI, S.H., M.H.
NIP : 131 124 438

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini Nama : DESTY DEVITA, dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Tesis ini adalah **hasil karya sendiri** dan di dalam tesis ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi / lembaga pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam Daftar Pustaka.
2. **Tidak berkeberatan untuk dipublikasikan** oleh Universitas Diponegoro dengan sarana apapun, baik seluruhnya atau sebagian untuk kepentingan akademik / ilmiah yang non komersil sifatnya.

Semarang, 13 Maret 2009

Yang Menyatakan,

Desty Devita

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO :

- *Keberhasilan seseorang, bukan dilihat dari apa yang di capainya dalam hidup, melainkan bagaimana dia berusaha dan akhirnya berhasil mencapainya.*
- *Janganlah engkau sudi dicengkeram oleh akar dunia, sehingga engkau akan tenggelam dalam kesulitan, akan tetapi letakkanlah dunia di dalam genggamamu agar engkau bisa mengguncangkannya sesusaka hati*

Khalil Gibran

Persembahan

Tesis ini ku persembahkan kepada :

- ❖ Papa dan Mamaku Tercinta
- ❖ Adik-adikku Tersayang
- ❖ Maz Ku Tercinta dan Tersayang
- ❖ Almamaterku

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat, rahmat dan ridho-Nya, penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “ **PELAKSANAAN ROYA PARTIAL TERHADAP JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH SUMATERA SELATAN DI PALEMBANG**”. Tesis ini dibuat untuk meraih gelar Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro Semarang.

Dalam penulisan tesis ini, permasalahan yang penulis ambil adalah apakah dalam prakteknya Roya Partial yang tidak diperjanjikan dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) seperti yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan apakah Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak bertentangan dengan Pasal 2 Undang-undang Hak Tanggungan.

Pelaksanaan roya partial terhadap jaminan hak tanggungan yang tidak diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, di dalam Praktek bisa dilaksanakan, hal tersebut dilakukan untuk menampung

kebutuhan perkembangan dunia perkreditan. Hal ini dapat dilaksanakan selama para pihak dalam hal ini pihak kreditur dan debitur sepakat untuk melakukan royalti partial terhadap objek yang dibebani hak tanggungan.

Melalui kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada Bapak R.Suharto,S.H.,M.Hum. yang telah memberikan bimbingan dan bantuan kepada penulis dalam penulisan tesis ini.

Akhir kata, penulis mengharapkan kiranya tesis ini dapat menjadi bahan masukan yang bermanfaat bagi kita semua. Penulis juga mengharapkan kritik dan saran dari semua pihak yang sifatnya membangun untuk kesempurnaan di masa yang akan datang.

Semarang, Februari 2009

Penulis

DESTY DEVITA

NIM : B4B007048

ABSTRAK

PELAKSANAAN ROYA PARTIAL TERHADAP JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH SUMATERA SELATAN DI PALEMBANG

Pengecualian terhadap sifat hak tanggungan yang tidak dapat dibagi-bagi berdasarkan Pasal 2 ayat (1) jo ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang menghendaki adanya Roya Partial terhadap pelunasan sebagian utang yang dijaminan dengan hak tanggungan.

Permasalahan yang akan dibahas, yaitu apakah dalam prakteknya Roya Partial yang tidak diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) seperti yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan apakah Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah itu bertentangan dengan Pasal 2 Undang-undang Hak Tanggungan.

Dalam Penulisan tesis ini penulis menggunakan metode pendekatan *yuridis empiris*, dengan spesifikasi penelitian bersifat *deskriptif analitis*. Lokasi penelitian bertempat di Kota Palembang. Metode penelitian yaitu dengan meneliti Subjek, Obyek dan Narasumber. Teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan data primer dan data sekunder. Teknik analisis data dalam tesis ini menggunakan analisis data *kualitatif*.

Pelaksanaan roya partial terhadap jaminan hak tanggungan yang tidak diperjanjikan terlebih dahulu dalam APHT seperti yang dijelaskan dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 didalam praktek dapat dilaksanakan selama para pihak ,dalam hal ini pihak kreditur dan debitur sepakat untuk melakukan roya partial terhadap objek hak tanggungan Dalam hal pelaksanaan roya partial, yang tidak diperjanjikan dalam APHT, Kantor Pertanahan akan meminta dibuatkan akta *Consent Roya* yang dikeluarkan oleh Notaris atau Pihak Kreditur.Berdasarkan Pendapat Hans Kelsen dalam teorinya mengenai piramida berjenjang atau Stufenbau theory bahwa peraturan perundang-undangan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi. Sehingga dalam hal ini Pengaturan roya partial ,yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bertentangan dengan Ketentuan yang terdapat dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 khususnya Pasal 2. Akan tetapi, karena Hak tanggungan termasuk dalam rana hukum perdata. Yang mana untuk terjadinya suatu perjanjian,salah satu syarat mutlak adalah kesepakatan antara para pihak, maka hal tersebut dapat dilaksanakan.

Kata kunci : Hak Tanggungan dan Roya Partial

ABSTRACT

ROYA PARTIAL IMPLEMENTATION TO ASSURANCE OF BURDEN RIGHT AT THE REGIONAL DEVELOPMENT BANK Ltd. OF SOUTH SUMATERA IN PALEMBANG

Exception of burden right characteristic which unable to divide based on Section 2 (1) jo verse (2) Act Number 4, 1996 which require existence of Roya Partial to part dept payment which guaranteed by burden right.

Issues will discuss, whether practically Roya Partial which not agreed within Certificate of Burden Right Giving (APHT) such as which arrange in Agrarian Ministry Regulation/ Head of National Land Affair Department Number 3, 1997 about Definition of Government Role Implementation Number 24,1997 about Land Registration and whereas Agrarian Ministry Regulation/ Head of National Land Affair Department Number 3, 1997 about Definition of Government Rule Implementation Number 24, 1997 about that Land registration conflict with Article 2, Act of Burden Right.

In this thesis writing the writer used juridical empirical approach method, by research specification descriptive analytical characteristic. Research located in Palembang City. Research methods were by research the subject, object and resource person. Technique of collected data used in this research was by using both primary and secondary data. Data analysis technique in this thesis was used analysis of qualitative data.

Roya partial implementation to assurance of burden right which not agreed previously within APHT such as explained in Agrarian Ministry Rule/ Head of National Land Affair Department Number 3, 1997 practically could be implementing as long as the parties in this context were both creditor and debtor parties agreed to carry out roya partial to object of burden right. In the implementation of roya partial, which not being agreement within APHT, Land Affair office will require to made Consent Roya certificate which issued by both Notary or Creditor party. Based on Hans Kalsen opinion in his theory about terraced pyramid and Stufenbou theory that lower act rule may never be conflict with higher regulation. Therefore in this matter roya partial regulation, which arranged within Agrarian Ministry Regulation/ Head of National Land Affair Department Number 3, 1997 about Definition of Government Rule Implementation Number 24,1997 about Land Registration contend with definition within Act Number 4,1996 especially Article 2. But, because burden right was included in civil law area. Whereas for agreement occurred, therefore that case could be executed.

Keywords: Burden Right anf Roya Partial

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis tesis ini tidaklah mungkin penulis dapat selesaikan tanpa bantuan dan bimbingan dari semua pihak. Melalui kesempatan ini penulis menyampaikan rasa hormat dan terima kasih kepada :

1. Allah SWT, puji syukur atas semua rahmat dan hidayah yang telah diberikan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
2. Papa ku Fauzi Rahman,S.H. dan mama ku Ratnaini yang tersayang, dengan segenap jiwanya selalu mendoakan, memberikan semangat, motivasi dan menyayangiku.
3. Bapak Prof. Dr. Susilo Wibowo,M.S., Med.Sp.And, selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
4. Bapak H.Kashadi, S.H.,M.H selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
5. Bapak DR.Budi Santoso, S.H., M.S., selaku Sekretaris I Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang .
6. Bapak DR.Suteki, S.H.,M.Hum., selaku Sekretaris II Magister Kenotariatan Universitas Semarang.
7. Bapak R. Suharto, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing yang dengan penuh kesabaran telah memberikan bimbingan, motivasi, serta saran-saran dalam penulisan tesis ini.

8. Bapak Yunanto, S.H., M.Hum., selaku dosen wali study yang telah banyak membantu dalam bidang akademik selama masa perkuliahan.
9. Tim Reviewer Usulan Penelitian serta Tim Penguji Tesis yang telah meluangkan waktu menilai kelayakan usulan penelitian dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro Semarang.
10. Para Guru Besar, Dosen dan Civitas Akademik Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang telah memberikan pendidikan melalui perkuliahan sehingga dapat dijadikan bahan dalam penyusunan tesis ini.
11. Bapak Irkan, Kepala Bagian Kredit Menengah dan Bapak Arpan, Kepala Yurist Legal dan Dokumentasi Kredit Divisi KRV pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan di Palembang, yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan data dan informasi mengenai pemberian kredit pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan di Palembang.
12. Adik-adikku : Fandra, Rio, Fenny terima kasih atas doa, perhatian dan semangatnya selama ini kepada penulis.
13. Maz Heriyono Tersayang, yang telah penuh kesabaran memberikan perhatian, pengertian, cinta, dan kasih sayangnya kepada penulis.

14. Maz Ikhsan guru tentir, terima kasih untuk ilmu yang telah diberikan, serta kesabarannya dalam membantu penulis dalam perkuliahan semoga maz menjadi notaris yang sukses.
15. Sahabat-sahabat Terbaik ku Nanda, Agung besar kecil, Kak Bayu, Mia, terima kasih untuk bantuan serta kekompakkan selama ini dan sukses untuk kalian semua.
16. Temen-Temen tentir ku, Wuri, Eki, Kak Erick, mbak Lily, dan mbak Ema, terima kasih untuk bantuannya dan sukses untuk kalian semua
17. Temen-temen seperjuangan Magister Kenotariatan Universitas k Diponegoro Semarang khususnya kelas Reguler A2.
18. Adik-adik Kos Ku, Vio, Rani, Nova, Ira terima kasih untuk kebersamaan kita selama ini di Cherry Box Home.
19. Mbak Maya, Mbak Tri, Gita, Diah, terima kasih buat keceriaan di CB.
20. Serta semua pihak yang telah banyak membantu penulis dalam penyusunan tesis ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	xi

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Kerangka Teoritis	10
F. Metode Penelitian.....	16
G. Sistematika Penulisan	22

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Pustaka Umum Tentang Perikatan	25
--	----

1. Pengertian Perikatan.....	25
2. Subjek Perikatan	26
3. Objek Perikatan.....	27
4. Syarat Sahnya Perikatan	28
5. Sumber-sumber Perikatan	28
6. Hapusnya Perikatan.....	29
B. Tinjauan Pustaka Umum Tentang Perjanjian	30
1. Pengertian Perjanjian.....	30
2. Syarat Sahnya Perjanjian.....	33
3. Unsur-unsur Perjanjian	35
4. Subjek dan Objek Perjanjian	37
5. Asas-asas Hukum Dalam Perjanjian.....	39
6. Hubungan Antara Perjanjian dengan Perikatan	42
C. Tinjauan Pustaka Umum Tentang Hak Tanggungan.....	43
1. Pengertian Hak Tanggungan	43
2. Sifat dan Asas-asas Hak Tanggungan.....	44
3. Subjek Hak Tanggungan.....	51
4. Objek Hak Tanggungan	54
D. Tinjauan Pustaka Umum Tentang Rona Partial.....	57

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Roya Partial Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan Di Palembang	59
1. Pelaksanaan Perjanjian Jaminan Kredit Antara Kreditur Dan Debitur.....	59
2. Pembebanan Hak Tanggungan Pada Kreditur (Bank).....	62
3. Pelaksanaan Roya Partial Terhadap Jaminan Hak Tanggungan yang Tidak Diperjanjikan Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan..	78
B. Pengaturan Roya Partial dalam Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.....	91

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan.....	101
B. Saran	104

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional yang giat kita laksanakan merupakan suatu upaya untuk mencapai tujuan nasional Negara Republik Indonesia seperti yang tercantum dalam pembukaan Undang-undang Dasar 1945 alinea IV, yaitu melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan perdamaian abadi, kemerdekaan, dan keadilan sosial. Adapun pelaksanaan dari pembangunan nasional itu bukan semata-mata merupakan tanggung jawab pemerintah tetapi juga merupakan tanggung jawab masyarakat.

Dalam peningkatan kegiatan pembangunan ekonomi, berarti akan meningkat pula kegiatan pendanaan karena kegiatan ekonomi pada umumnya membutuhkan dana yang relatif besar, dan dana merupakan faktor yang sangat penting dalam menyelenggarakan kegiatan ekonomi di samping faktor modal dasar yang lain, seperti tenaga kerja dan sumber alam. Pada kenyataannya pemenuhan kebutuhan akan dana modal tidaklah mudah terkadang membutuhkan adanya prosedur dan jaminan yang rumit. Salah satu cara yang dilakukan oleh para pelaku ekonomi di dalam menyediakan

dana untuk menunjang usahanya dilakukan dengan menggunakan fasilitas perkreditan.¹

Bank sebagai penyedia dana untuk kegiatan ekonomi yang dilakukan dengan memberikan fasilitas kredit di dalam menyalurkan pemberian kredit kepada debitur (nasabah) memperhatikan beberapa faktor sebagai penilaian kelayakannya, salah satunya berupa penilaian tentang adanya jaminan.

Jaminan bagi pemberi kredit (kreditur) merupakan hal yang sangat vital demi keamanan pengembalian dana yang telah diberikan kepada kreditur serta kepastian hukumnya. Kegiatan-kegiatan tersebut di atas yang akhirnya memerlukan fasilitas kredit dalam usahanya, mensyaratkan adanya jaminan bagi pemberian kredit tersebut, demi keamanan modal dan kepastian hukum pemberi modal.²

Jaminan adalah “Sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk memberikan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan”.³

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang dikenal dengan UUPA, melalui Pasal 51-nya telah menyediakan lembaga jaminan yang dapat dibebankan pada hak-hak atas

¹ Bachtiar Effendi, 1993, *Kumpulan Tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung, Hlm 2.

² Kasmir, 2004, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hlm. 96.

³ Salim HS, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT Raja Grafindo Pustaka, Jakarta, Hlm. 22

tanah dengan sebutan hak tanggungan. Pasal 51 Undang-undang Nomor 5

Tahun 1960 itu menyatakan bahwa :

“ Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25,33,dan 39 diatur dengan undang-undang”.

Undang-undang yang dibentuk sebagai pelaksana dari Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 itu adalah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah, yang diundangkan dan diberlakukan pada tanggal 9 April 1996 (untuk selanjutnya disebut UUHT).

Berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, maka terpenuhilah apa yang diperintahkan dalam Pasal 51 UUPA, sehingga tidak diperlukan lagi penggunaan ketentuan-ketentuan *hyphoteek* dan *creditverband* seperti disebutkan Pasal 57 UUPA. Oleh karena itu ditegaskan dalam Pasal 29 UUHT, bahwa dengan berlakunya undang-undang ini, ketentuan mengenai *creditverband* sebagaimana tersebut dalam *staatsblad* 1908-542 sebagai yang telah diubah dengan *staatsblad* 1937-190 dan ketentuan mengenai *hyphoteek* sebagaimana tersebut dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.⁴

⁴ Purwahid Patrik dan Kashadi, 2007, **Hukum Jaminan Edisi revisi dengan UUHT**, Fakultas Hukum Undip, Semarang.

Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah “Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.”

Perjanjian pembebanan hak tanggungan bukanlah merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya adalah karena ada perjanjian lain yang disebut perjanjian induk. Perjanjian induk bagi perjanjian hak tanggungan adalah perjanjian hutang piutang atau yang disebut juga dengan perjanjian kredit yang menimbulkan hutang yang dijamin. Dengan kata lain, perjanjian pembebanan hak tanggungan adalah perjanjian *accessoir*.

Hak Tanggungan merupakan salah satu jaminan kebendaan yang paling disukai para Kreditur, terutama Kreditur berbentuk Bank, dikarenakan beberapa alasan antara lain adalah Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditur pemegang Hak Tanggungan terhadap Kreditur lain.

Dalam pemberian Hak Tanggungan guna pemenuhan kebutuhan modal usahanya tersebut bisa seorang debitur menyerahkan lebih dari satu objek Hak Tanggungan kepada kreditur. Semua objek Hak Tanggungan tersebut nantinya dijaminakan menjadi satu kesatuan dalam Hak Tanggungan

guna mendapatkan pinjaman modal/uang sesuai dengan yang diharapkan. Hal ini dikarenakan sifat Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 2 UUHT. Artinya bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian darinya. Telah lunasnya sebagian hutang yang dijaminakan tidak berarti membebaskan sebagian obyek Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan tersebut tetap membebani secara keseluruhan masing-masing obyek yang dibebani Hak Tanggungan guna sisa utang Debitur kepada Kreditur yang belum dilunasi. Namun apabila kemudian debitur mempunyai dana untuk melunasi sebagian hutangnya, maka pelunasan angsuran utang yang besarnya sama dengan nilai masing-masing obyek yang dibebani Hak Tanggungan akan membebaskan obyek tersebut dari Hak Tanggungan dengan syarat hal tersebut telah diperjanjikan terlebih dahulu, sehingga Hak Tanggungan hanya membebani sisa utangnya saja. Pembebasan atau penghapusan sebagaimana dimaksud di Pasal 2 UUHT lazim disebut dengan *Roya Partial*.

Pengecualian terhadap sifat Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi tersebut berdasarkan pada Pasal 2 ayat (1) jo ayat (2) UUHT yang memuat ketentuan bahwa apabila para pihak menghendaki adanya *Roya Partial*, maka terlebih dahulu harus diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, hal tersebut hanya dapat dilakukan sepanjang :

1. Hak Tanggungan tersebut dibebankan pada beberapa hak atas tanah.

2. Pelunasan atas utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

Menurut penjelasan Pasal 2 ayat (2) UUHT tujuan penyimpangan terhadap sifat Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi tersebut salah satunya adalah untuk menampung kebutuhan perkembangan dunia perkreditan.⁵

Dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah terdapat ketentuan yang menyatakan bahwa Rona Partial juga dapat dilaksanakan dengan tanpa diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, yaitu dalam Pasal 124 ayat (2) yang isinya :

“Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan juga dapat dilakukan walaupun tidak memenuhi ketentuan ayat (1) berdasarkan pelepasan Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan yang dituangkan dalam akta otentik atau surat pernyataan dibawah tangan dengan mencantumkan secara jelas bagian dari obyek Hak Tanggungan yang dibebaskan dari Hak Tanggungan itu”

⁵ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2005, **Hak Tanggungan**, Kencana, Jakarta, Hlm. 162.

Ketentuan tersebut memberikan kemungkinan pelaksanaan Roya Partial terhadap sebagian obyek Hak Tanggungan walaupun sebelumnya tidak diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Dalam praktek perkreditan yang dilakukan oleh Bank, pelaksanaan Roya Partial terhadap sebagian obyek Hak Tanggungan dengan tanpa diperjanjikan terlebih dahulu adalah hal yang tidak asing lagi, tentunya hal tersebut dilakukan mengingat adanya ketentuan yang terdapat pada Pasal 124 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Sebagai contoh pelaksanaan Roya Partial terhadap sebagian obyek Hak Tanggungan tanpa diperjanjikan terlebih dahulu, berdasarkan Pra Reseach yang dilakukan oleh penulis, adalah pelaksanaan Roya Partial terhadap jaminan Hak Tanggungan pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatra Selatan.⁶

Berdasarkan uraian dan permasalahan diatas dan ketentuan-ketentuan yang ada , maka penulis tertarik untuk menyusun Tesis dengan judul :**”PELAKSANAAN ROYA PARTIAL TERHADAP JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH SUMATERA SELATAN DI PALEMBANG”**.

⁶Pra reseach Tentang Pelaksanaan Roya Partial Terhadap Jaminan Hak Tanggungan di PT . Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan tanggal 6 November 2008.

B. Perumusan Masalah

Dari uraian-uraian pada latar belakang tersebut di atas maka dapat dirumuskan masalah dalam tesis ini adalah :

1. Apakah dalam prakteknya Royalty Partial yang tidak diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) seperti yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dapat dilaksanakan ?
2. Apakah Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak bertentangan dengan Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 khususnya Pasal 2 UUHT ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan utama yang hendak dicapai peneliti dalam melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui dan mendeskripsikan secara analisis bagaimana di dalam praktek pelaksanaan Royalty Partial yang tidak diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) seperti yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan

Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

- b. Untuk mengetahui dan mengkritisi pengaturan dan perbandingan royalti yang diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah dengan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis.

- a. Manfaat Teoritis

Untuk menambah pengetahuan dan memperluas wawasan bagi kebutuhan akademis, khususnya mengenai hukum positif hak tanggungan di Indonesia.

- b. Manfaat Praktis

Selain kegunaan secara teoritis, diharapkan hasil penelitian ini juga mampu memberikan sumbangan secara praktis, yaitu :

1. Memberikan sumbangan pemikiran kepada semua pihak yang terkait dalam pelaksanaan roya partial terhadap jaminan hak tanggungan.
2. Memberikan sumbangan pemikiran dalam upaya penyelesaian masalah yang timbul akibat pelaksanaan roya partial terhadap jaminan hak tanggungan yang tidak diperjanjikan dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT).

E. Kerangka Teoretis

1. Arti Pentingnya Lembaga Jaminan

Hukum Jaminan merupakan bidang hukum yang sangat penting dalam pembangunan ekonomi. Dapat dikatakan sebagai hukum jaminan karena merupakan pendukung dan penunjang realisasi pembangunan dalam bidang ekonomi, sehingga karenanya lembaga jaminan sangat berperan dalam penyaluran dana melalui kredit perbankan. Dalam hal ini jaminan merupakan upaya hukum dalam mengkover piutang dan sebagai tindakan preventif dalam penyelesaian perjanjian kredit. Secara yuridis, jaminan merupakan sarana pelunasan piutang kreditur.

Suatu prinsip yang berlaku dalam hukum jaminan adalah kreditur tidak dapat meminta suatu janji agar memiliki benda yang dijaminan bagi pelunasan hutang debitur kepada kreditur. Ratio dari ketentuan ini adalah untuk mencegah terjadinya ketidakadilan yang akan terjadi jika kreditur memiliki benda jaminan yang nilainya lebih besar dari jumlah hutang

debitur kepada kreditur. Karena itu, benda jaminan tersebut harus dijual dan kreditur berhak mengambil uang hasil penjualan tersebut sebagai pelunasan piutangnya. Apabila masih ada kelebihan, maka sisa hasil penjualan tersebut harus dikembalikan kepada debitur.⁷

Dengan semakin berkembangnya ekonomi dan perdagangan yang sudah barang tentu akan diikuti dengan kebutuhan kredit, dalam mana pemberian fasilitas kredit akan selalu memerlukan jaminan. Dengan adanya jaminan, maka pemberi kredit sebagai piutang dari pihak yang meminjam tersebut.

Peran serta lembaga jaminan didalam pembangunan ekonomi dan pembangunan suatu negara sangatlah penting, maka hukum jaminan tergolong bidang hukum yang akhir-akhir ini secara populer disebut "*The Economic Law*" (hukum Ekonomi), "*Wirtschaft Recht*", atau "*Do it de Economic*" yang mempunyai fungsi menunjang kemajuan ekonomi dan kemajuan pembangunan pada umumnya sehingga bidang hukum demikian pengaturannya dalam undang-undang perlu diprioritaskan.⁸

2. Asas-asas Hukum Jaminan

Seluruh harta benda debitur demi hukum (*by operation of law*) menjadi jaminan bagi pelunasan hutang debitur kepada kreditur. Apabila

⁷ Suharnoko, 2004, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Prenada Media, Jakarta, Hlm.22.

⁸ Djojo Mulyadi, 2005, *Pengaruh Penanaman Modal Asing Atas Perkembangan Hukum Persekutuan perseroan Dagang (Vennootschaps recht) Dewasa ini*, Majalah Hukum dan Keadilan Nomor 5/6.

benda debitur tidak mencukupi, maka hasil penjualan harta benda debitur dibagikan secara proporsional kepada para kreditur menurut besar kecilnya piutang masing-masing. Demikianlah Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang-undang Hukum Perdata memberikan pengaturan tentang hak-hak kreditur atas harta benda debitur. Para kreditur tersebut dinamakan kreditur *konkuren*, dan tidak cukup memperoleh jaminan bagi pelunasan piutangnya, karena diantara mereka tidak ada yang mempunyai hak mendahului. Dengan demikian, jika hutang debitur lebih besar dari nilai harta bendanya dan hasil penjualan harta debitur itu dibagi secara proporsional kepada para kreditur, maka setiap kreditur tidak akan memperoleh pelunasan piutangnya. Demikian pula jika debitur mengalihkan kepemilikannya kepada pihak ketiga, maka hak kreditur berdasarkan Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tidak dapat dipertahankan. Mengajukan gugatan *action paulina* berdasarkan Pasal 1341 Kitab Undang-undang Hukum Perdata untuk menyatakan batal transaksi jual beli debitur juga tidak mudah dari segi hukum pembuktian. Karena pihak ketiga yang membeli harta benda debitur akan mendalilkan bahwa dia adalah pembeli beritikad baik *yang tidak* mengetahui bahwa debitur berhutang kepada kreditur, sehingga kreditur sebagai penggugat harus dapat membuktikan bahwa debitur dan pihak ketiga pembeli barang mengetahui bahwa ada transaksi tersebut merugikan kreditur.

Akan tetapi bagi kreditur pemegang hak jaminan kebendaan seperti gadai, fidusia, hipotik dan hak tanggungan tersebut mempunyai hak untuk mengambil hasil penjualan benda yang dibebani gadai, fidusia, hipotik maupun hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya lebih dahulu dari kreditur *konkuren* yang dijaminan oleh Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau disebut *droit de preference*. Karena itu dalam praktek, para kreditur khususnya lembaga keuangan yang lahir dari perjanjian antara kreditur dan debitur, di mana kreditur mempunyai hak kebendaan atas benda milik debitur atau pihak ketiga sebagai jaminan hutang. Pengikatan jaminan ini bersifat *accessoir*, artinya jaminan itu lahir, hapus dan beralih mengikuti atau tergantung pada perjanjian pokoknya, yaitu hutang piutang atau perjanjian kredit.

Selain itu kreditur pemegang hak kebendaan tetap mempunyai hak gadai, fidusia, hipotik, ataupun hak tanggungan meskipun benda yang dibebani dengan jaminan dipindahtangankan atau dialihkan kepada pihak ketiga. Dalam ilmu hukum sifat ini dikenal dengan istilah *droit de suite*.

3. Hakekat dan Pengertian Hak Tanggungan

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, "Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang

tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya”. Dengan demikian, Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 memberikan kemungkinan pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain di atasnya.

Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Kreditur-kreditur tertentu yang dimaksud adalah yang memperoleh atau yang menjadi pemegang hak tanggungan.

Dalam pemberian Hak Tanggungan guna pemenuhan kebutuhan modal usahanya tersebut bisa seorang debitur menyerahkan lebih dari satu objek Hak Tanggungan kepada kreditur. Semua objek Hak Tanggungan tersebut nantinya dijaminakan menjadi satu kesatuan dalam Hak Tanggungan guna mendapatkan pinjaman modal/uang sesuai dengan yang diharapkan. Hal ini dikarenakan sifat Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 2 UUHT. Artinya bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian darinya. Telah lunasnya sebagian hutang yang dijaminakan tidak berarti membebaskan sebagian obyek Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan tersebut tetap membebani secara keseluruhan masing-masing obyek yang dibebani Hak Tanggungan guna sisa utang Debitur kepada Kreditur yang belum dilunasi.

4. Roy Partial Terhadap Jaminan Hak Tanggungan

Hak tanggungan merupakan jaminan hutang yang pembebanannya adalah untuk kepentingan Kreditur (pemegang hak Tanggungan), maka adalah logis bila hak tanggungan dapat dengan sengaja dihapuskan, baik atas kehendak dari pemegang hak tanggungan itu sendiri maupun karena pembersihan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri. Sedangkan pemberi hak tanggungan tidak mungkin dapat membebaskan hak tanggungan itu.

Sesuai dengan sifat Hak Tanggungan yang *accessoir* , maka adanya hak tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan itu. Oleh karena itu, maka apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau oleh sebab-sebab lainnya, dengan sendirinya Hak Tanggungan yang bersangkutan tersebut menjadi hapus.

Jika debitor telah melakukan pelunasan utang, maka berarti bahwa perjanjian utang diantara debitor/ pemberi hak tanggungan dan kreditur/ pemegang hak tanggungan telah berakhir. Seperti telah dijelaskan bahwa perjanjian utang itu sifat perorangan, yang mengetahui keadaan itu hanyalah para pihak di dalam perjanjian itu, tidak pihak ketiga (umum), agar umum mengetahui peristiwa ini, perlu dipenuhi asas publisitas dengan melakukan publikasi di Kantor Pertanahan. Jika tidak, maka menurut umum hak tanggungan masih berlaku.

Hapusnya hak tanggungan tersebut harus diikuti dengan pencoretan Hak tanggungan dari buku tanah hak atas tanah yang dibebankan dengan hak tanggungan. Pencoretan pendaftaran hak tanggungan adalah suatu perbuatan perdata yang mengikuti hapusnya hak tanggungan.

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode *yuridis empiris*, dalam arti mengkaji peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas, dan juga dilakukan pendekatan lapangan untuk memperoleh informasi sebagai bahan penunjang.⁹

Adapun pertimbangan untuk menggunakan metode pendekatan yuridis empiris dalam penelitian ini, karena memang seringkali penelitian hukum empiris tidak dapat dilakukan tersendiri (*ansich*) terlepas dari penelitian hukum normatif. Tujuan lainnya, agar diperoleh hasil yang

⁹ Ronny Hanintjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurumetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1998, Hlm 9

lebih maksimal dan memadai, baik dari segi praktek maupun kandungan ilmiahnya.¹⁰

2. Spesifikasi Penelitian

Suatu penelitian sosial termasuk penelitian hukum, dapat ditinjau dari segi dan sudut-sudut: sifat, bentuk, tujuan dan penerapan serta dari sudut disiplin ilmu.¹¹

Dari sudut sifatnya , penelitian ini merupakan penelitian *deskriptif analitis* dilakukan untuk menggambarkan sifat suatu keadaan sementara berjalan pada saat penelitian dilakukan, dan memeriksa sebab-sebab dari suatu gejala tertentu yang terkait dengan pelaksanaan royas partial terhadap jaminan hak tanggungan.¹²

Dari penelitian ini akan diperoleh gambaran secara menyeluruh dan sistimatis mengenai asas-asas hukum, kaedah hukum dan doktrin serta peraturan yang berkenaan dengan hak tanggungan dalam hal pelaksanaan royas partial.

3. Subjek, Objek Penelitian dan Narasumber

a. Subjek

Subjek dalam penelitian ini adalah :

a. PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan.

¹⁰ Bambang Waluyo, 1991, **Penelitian Hukum dalam Praktek**, Sinar Grafika, Jakarta, Hlm.16.

¹¹ **Ibid.**, Hlm.7-11.

¹² Travers dalam Consuelo G. Sevilla,dkk., **Pengantar Metode Penelitian**, UI Press,Jakarta,1993, Hlm 71.

b. Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang.

b. Objek

Objek dalam penelitian ini adalah : mengenai pelaksanaan roya partial terhadap jaminan Hak Tanggungan Pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan di Palembang dan kaitannya di dalam praktek.

c. Narasumber

Adapun narasumber dalam penelitian ini yaitu :

- a. Kepala Bagian Kredit Menengah pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan;
- b. Kepala Yurist Legal dan Dokumentasi Kredit Devisi KRV pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan.
- c. Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang.

4. Teknik Pengumpulan Data

Sesuai dengan pendekatan penelitian yuridis empiris, maka data yang diperlukan untuk penelitian tesis ini adalah data primer dan data sekunder/data tambahan (kepuustakaan).

a. Data primer

Penelitian data primer dimaksudkan untuk memperoleh data dan informasi yang berupa pengalaman praktek dan pendapat obyek penelitian tentang segala sesuatu yang berkaitan dengan pelaksanaan roya partial terhadap jaminan Hak Tanggungan di PT. Bank

Pembangunan Daerah Sumatera Selatan di Palembang. Dalam rangka memberi perlindungan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang terkait.

Untuk memperoleh data primer tersebut, maka akan dilakukan wawancara dengan menggunakan pedoman wawancara. Wawancara dilakukan terhadap sumber informasi yang telah ditentukan sebelumnya berdasarkan pedoman wawancara, sehingga wawancara yang dilakukan merupakan wawancara yang terfokus (*focused interview*).¹³

Metode wawancara dianggap sebagai metode yang paling efektif dalam pengumpulan data primer di lapangan, karena interviewer dapat bertatap muka langsung dengan narasumber untuk menanyakan fakta-fakta yang ada dan pendapat (opinion) maupun persepsi diri narasumber dan bahkan saran-saran narasumber.¹⁴

Hasil dari wawancara ini nantinya akan dapat mendukung data sekunder dalam penelitian.

b. Data Sekunder

Data sekunder ini berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan-bahan tersebut adalah :

1. Bahan Hukum Primer terdiri atas :

¹³ *Ibid.*, Hlm.60-61

¹⁴ Bambang Waluyo, *op.cit.*, Hlm.57.

- i. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1996, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632)
 - ii. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696)
 - iii. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 2007 Tentang Pendaftaran Tanah.
2. Bahan hukum sekunder yaitu hasil-hasil penelitian terdahulu tentang jaminan hak tanggungan, buku karangan sarjana, artikel dan makalah-makalah dari seminar. Teknik pengumpulan data yang digunakan ialah :
- a) Interview/wawancara (wawancara mendalam dengan menggunakan pedoman wawancara).
 - b) Studi Kepustakaaan (berupa dokumen-dokumen seminar dan diskusi, buku, peraturan perundang-undangan, dan publikasi penelitian lainnya).

6. Teknik Analisis Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan analisis data *kualitatif*. Metode kualitatif adalah suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu apa yang dinyatakan responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata. Data kualitatif juga bisa disebut data-data yang hanya mendasarkan pada nilai-nilai suatu hal, bukan pada angka-angka. Kemudian dalam penelitian ini penulis menggunakan analisis data sebagai berikut :¹⁵

- a. Induktif, yaitu berfikir berangkat dari fakta-fakta yang khusus, peristiwa-peristiwa yang konkrit, kemudian dari fakta-fakta atau peristiwa-peristiwa yang konkrit itu ditarik kesimpulan yang bersifat umum;
- b. Deduktif, yaitu cara menguraikan atau membuktikan data umum dengan bukti-bukti yang bersifat khusus.

G. Sistematika Penulisan

Penulisan hukum ini terdiri dari lima bab, dimana masing-masing bab memiliki keterkaitan antara yang satu dengan yang lain. Gambaran yang jelas mengenai penulisan hukum ini akan diuraikan dalam sistematika berikut :

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki, 2005, ***Penelitian Hukum***, Prenada Media, Jakarta, Hlm 46.

Bab I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini dikemukakan mengenai Latar Belakang Penelitian, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan dan Manfaat Penelitian, Kerangka Teoritis, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan Tesis.

Bab II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini akan diuraikan tentang teori-teori dan materi-materi yang berhubungan dengan permasalahan yang sedang diteliti yang diperoleh dari sumber-sumber kepustakaan yang nantinya menjadi landasan teoritis yang digunakan untuk menganalisa permasalahan yang akan diteliti, dalam bab ini, terdiri dari 4 (empat) Sub Bab yaitu :

- A. Tinjauan umum pustaka tentang perikatan, meliputi pengertian perikatan, subjek perikatan, objek perikatan, syarat sahnya perikatan, sumber-sumber perikatan, dan hapusnya perikatan.
- B. Tinjauan umum pustaka tentang perjanjian, meliputi pengertian perjanjian, syarat sahnya perikatan, unsur-unsur perjanjian, subjek dan obyek perjanjian, asas-asas hukum dalam perjanjian, dan hubungan antara perjanjian dan perikatan.

C. Tinjauan umum pustaka tentang hak tanggungan, meliputi pengertian hak tanggungan, sifat dan asas-asas hak tanggungan, subjek hak tanggungan, dan objek hak tanggungan.

D. Tinjauan umum pustaka tentang Roya Partial.

Bab III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menyajikan hasil penelitian lapangan dan pembahasan yang menghubungkan data yang diperoleh dari hasil penelitian pustaka dan atau penelitian lapangan, untuk kemudian diolah dan dianalisis serta dikaitkan dengan dengan kerangka teoritis atau tinjauan pustaka yang telah dikemukakan pada Bab II, bab ini juga berisi pembahasan tentang bagaimana pelaksanaan di dalam praktek terhadap Roya Partial yang tidak diperjanjikan dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) seperti yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Apakah Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 itu tidak bertentangan dengan Pasal 2 UUHT.

Bab IV : PENUTUP

Bab ini merupakan bab terakhir yang memuat kesimpulan dari pembahasan secara keseluruhan permasalahan dalam tesis ini, kemudian dikemukakan pula saran-saran sebagai bahan masukan yang dianggap perlu oleh penulis, saran tersebut merupakan pendapat penulis berkaitan dengan tesis ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Pustaka Umum Tentang Perikatan

1. Pengertian Perikatan

Hukum perikatan diatur dalam Buku ke III KUHPdata. Definisi mengenai perikatan tidak diatur didalamnya, tetapi definisi ini diberikan oleh ilmu pengetahuan, yaitu : suatu hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan antara dua orang atau lebih dimana pihak yang satu berhak atas sesuatu dan pihak lain berkewajiban atas sesuatu.¹⁶

Hukum perikatan mempunyai sistem terbuka, dengan pengertian bahwa terhadap ketentuan-ketentuan dan aturan-aturan hukum yang dimuat dalam Buku III KUHPdata, kecuali yang bersifat “memaksa” dapat diadakan penyimpangan-penyimpangan seperlunya oleh pihak-pihak yang berhubungan hukum selama dan sepanjang penyimpangan tersebut terjadi dengan “kesepakatan” bebas diantara para pihak tersebut, maksudnya bahwa orang dapat mengadakan perikatan yang bersumber pada perjanjian, perjanjian apapun dan bagaimanapun isinya yang mereka kehendaki. Sifat ini disebut dengan “kebebasan berkontrak”. Sistem terbuka ini dibatasi oleh :

¹⁶ Puwahid Patrik, 1994, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Dan Undang-Undang)*, CV. Mandar Maju, Bandung, Hlm.2.

1. Pembatasan umum, yaitu :

Pasal 1337 KUHPerdata, yaitu sebab harus halal, tidak dilarang oleh undang-undang, atau tidak bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum.

Pasal 1254 KUHPerdata ,yaitu syaratnya harus mungkin terlaksana dan harus susila.

2. Pembatasan khusus, yaitu :

Diatur dalam peraturan-peraturan khusus dari hukum pemaksa, artinya semua perjanjian yang menyimpang dari peraturan itu adalah batal.

2. Subjek Perikatan

Bahwa perikatan adalah suatu hubungan hukum antara orang-orang tertentu, yaitu antara kreditur dan debitur, dimana yang disebut dengan kreditur adalah pihak yang berhak menuntut sesuatu atau si berpiutang, sedangkan debitur adalah pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan atau si berutang. Dengan demikian biasanya kreditur disebut sebagai pihak yang aktif dan debitur disebut sebagai pihak yang pasif. Sebagai pihak yang aktif, kreditur dapat melakukan tindakan-tindakan tertentu terhadap debitur yang pasif tidak memenuhi kewajibannya. Adapun tindakan-tindakan kreditur dapat

berupa memberi peringatan-peringatan menggugat di muka pengadilan, dan sebagainya.¹⁷

3. Objek Perikatan

Objek dari perikatan adalah prestasi, yaitu debitur berkewajiban atas suatu prestasi, sedangkan kreditur berhak atas suatu prestasi. Adapun wujud dari prestasi ini sendiri menurut pasal 1234 KUHPerdara adalah :

a. Memberi sesuatu

Perikatan untuk memberi sesuatu, dapat diartikan menyerahkan sesuatu baik penyerahan yang nyata maupun penyerahan yang yuridis, misalnya pinjam pakai, menyewakan atau menyerahkan hak milik, dan sebagainya.

b. Berbuat sesuatu

Perikatan untuk berbuat sesuatu yaitu prestasinya berwujud berbuat sesuatu atau melakukan perbuatan tertentu yang positif, misalnya memotong rambut, membersihkan halaman, dan sebagainya.

c. Tidak berbuat sesuatu

Perikatan untuk tidak berbuat sesuatu yaitu untuk tidak melakukan perbuatan tertentu yang telah dijanjikan, misalnya tidak mendirikan bangunan yang menutupi pemandangan atau supaya membiarkan saja orang mengambil air dari sumurnya.

¹⁷ **Ibid**, Hlm.2.

4. Syarat Sahnya Perikatan

Untuk sahnya perikatan diperlukan syarat-syarat tertentu, yaitu :¹⁸

- a. Objeknya harus tertentu.

Artinya prestasinya harus tertentu, syarat ini diperlukan hanya terhadap perikatan yang timbul dari perjanjian.

- b. Objeknya harus diperbolehkan.

Artinya tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum atau kesusilaan.

- c. Objeknya dapat dinilai dengan uang.

Sebagaimana definisi yang ditentukan untuk perikatan, yaitu suatu hubungan hukum yang letaknya dalam lapangan harta kekayaan.

- d. Objeknya harus mungkin.

5. Sumber-sumber Perikatan

Sumber-sumber perikatan, yaitu :

- a. Perjanjian

- b. Undang-undang, perikatan yang ditimbulkan oleh undang-undang ini dibedakan lagi oleh pasal 1352 KUHPerdara menjadi :

- a. Undang-undang saja.

¹⁸ Mariam Darus Badruzaman, 2004, *Kompilasi Hukum Jaminan*, CV. Mandar Maju, Bandung.

b. Undang-undang sebagai akibat perbuatan manusia, adapun perbuatan manusia itu dibedakan lagi oleh pasal 1353 KUHPerdara menjadi :

- 1) Perbuatan manusia yang sah atau perbuatan yang halal menurut hukum.
- 2) Perbuatan manusia yang tidak sah atau perbuatan yang melawan hukum.

6. Hapusnya Perikatan

Berdasarkan pasal 1381 KUHPerdara, perikatan hapus karena :

- a. Pembayaran
- b. Penawaran pembayaran tunai.
- c. Pembaharuan utang atau novasi.

Cara melakukan pembaharuan utang berdasarkan pasal 1413 KUHPerdara, yaitu :

- (1.) Apabila seorang yang berutang membuat suatu perikatan utang baru guna orang yang mengutangkan kepadanya, yang menggantikan utang yang lama, yang dihapuskan karenanya.
- (2.) Apabila seorang berutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berutang lama, yang oleh si berpiutang dibebaskan dari perikatan.
- (3.) Apabila sebagai akibat suatu perjanjian baru, seorang berpiutang lama, terhadap siapa si berutang dibebaskan dari perikatannya.

- d. Perjumlahan utang atau kompensasi.
- e. Percampuran utang
- f. Pembebasan utang.
- g. Musnahnya barang yang terutang.
- h. Batal dan pembatalan.
- i. Daluwarsa.

Berdasarkan pasal 1946 KUHPdata, yang dimaksud dengan daluwarsa adalah suatu alat untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang.

B. Tinjauan Pustaka Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Dengan kata lain, perikatan adalah hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan yang menimbulkan hak di satu pihak dan kewajiban di lain pihak.¹⁹ Tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena suatu perjanjian maupun karena undang-

¹⁹ J.Satrio,1996, *Hukum Perikatan Tentang Hapusnya Perikatan*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, Hlm.2.

undang (Pasal 1233 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata). Jika dirumuskan secara berlainan, maka dapat dikatakan bahwa perjanjian merupakan salah satu sumber lahirnya perikatan, dengan membuat perjanjian maka salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut mengikatkan dirinya untuk memenuhi kewajiban sebagaimana yang dijanjikan.²⁰

Pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah :

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) terdapat ketentuan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata). Jadi, perjanjian dapat dianggap bagi para pihak sebagai suatu undang-undang yang materinya sangat konkret dan keterikatan atas ketentuannya berdasarkan atas kehendak sendiri.²¹

Menurut Subekti , :

“Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang

²⁰ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2004, ***Perikatan Pada Umumnya***, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hlm.42.

²¹ Muhammad Djumhana, 2000, ***Hukum Perbankan Di Indonesia***, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, Hlm.11.

membuatnya, dalam bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis”.²²

Van Apeldoorn menyatakan: “Perjanjian disebut faktor yang membantu pembentukan hukum”. Menurut Lemaire bahwa , “Perjanjian adalah determinan hukum”. Apa yang dinamakan perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.²³

Pengertian perjanjian menurut Van Dunne adalah , “Suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum”.²⁴

Dalam perjanjian tersebut, dua pihak itu sepakat untuk menentukan peraturan atau kaedah atau hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati dan dijalankan. Kesepakatan itu adalah untuk menimbulkan akibat hukum, menimbulkan hak dan kewajiban dan kalau kesepakatan itu dilanggar maka ada akibat hukumnya, si pelanggar dapat dikenakan akibat hukum atau sanksi.²⁵

Kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri dan kemauan itu harus dinyatakan. Pernyataan dapat dilakukan dengan tegas atau secara diam-diam. Cara yang

²² Subekti,1995, *Hukum Perjanjian*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, Hlm.1-2

²³ Sudikno Mertokusumo,1991, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta,Hlm.98.

²⁴ Salim.H.S, 2001,*Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, Hlm.161.

²⁵ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, loc.cit,Hlm.98.

belakangan sangat lazim dapat ditemui di kehidupan sehari-hari, misalnya jikalau seseorang naik tram atau bus, secara diam-diam telah terjadi suatu perjanjian yang meletakkan kewajiban pada kedua belah pihak (*wederkerige overeenkomst*), yaitu pihak si penumpang untuk membayar harga karcis menurut tarif dan pihak kondektur yang bertindak atas nama maskapai tram/bus berkewajiban untuk mengangkut penumpang itu dengan aman ke tempat yang hendak dituju. Kemauan yang bebas sebagai syarat pertama untuk suatu perjanjian yang sah dianggap tidak ada jika perjanjian itu telah terjadi paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*), atau penipuan (*bedrog*).²⁶

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menentukan 4 (empat) syarat yang harus ada pada setiap perjanjian yakni dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, sebab dengan dipenuhinya syarat-syarat inilah suatu perjanjian itu berlaku sah. Adapun keempat syarat itu adalah :

a. Kata sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Kata sepakat mereka di sini harus diberikan secara bebas. Walaupun syarat kata sepakat ini sudah dirasakan atau dianggap telah dipenuhi, mungkin terdapat suatu kekhilafan di mana suatu perjanjian yang telah terjadi itu, pada dasarnya ternyata bukan perjanjian, apabila kedua belah pihak beranggapan menghendak sesuatu yang sama akan tetapi tidak.

²⁶ Subekti, 1995, ***Pokok-Pokok Hukum Perdata***, PT. Intermedia, Jakarta, Hlm.135.

Keadaan ini dijumpai bilamana terjadi kekhilafan. Perjanjian yang timbul secara demikian dalam beberapa hal dapat dibatalkan. Kata sepakat mungkin pula diberikan karena penipuan, paksaan atau kekerasan. Dalam keadaan inipun mungkin diadakan pembatalan oleh pengadilan atas tuntutan dari orang-orang yang berkepentingan.

b. Kecakapan untuk membuat perjanjian

Di sini orang yang cakap, yang dimaksudkan adalah mereka yang berumur 21 (dua puluh satu) tahun atau belum berumur 21 (dua puluh satu) tahun tetapi telah pernah kawin. Tidak termasuk orang-orang sakit ingatan atau bersifat pemboros yang karena itu oleh pengadilan diputuskan berada di bawah pengampuan dan seorang perempuan yang masih bersuami. Mengenai seorang perempuan yang masih bersuami ini setelah dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963, maka sejak saat itu seorang perempuan yang masih mempunyai suami telah dapat bertindak bebas dalam melakukan perbuatan hukum serta sudah diperbolehkan menghadap di muka pengadilan tanpa seizin suami.

c. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu maksudnya adalah sedikit-dikitnya macam atau jenis benda dalam perjanjian itu sudah ditentukan, misalnya jual beli beras sebanyak 100 (seratus) kilogram adalah dimungkinkan asal disebutkan macam atau jenis dan rupanya sedangkan jual beli beras 100 (seratus)

kilogram tanpa disebutkan macam atau jenis, warna , dan rupanya dapat dibatalkan. Perjanjian mengenai sesuatu barang yang akan diterima kelak (hasil panen) diperkenankan. Satu sama lain kalau barang-barang harus mengenai barang-barang di dalam perdagangan.

d. Suatu sebab yang halal.

Dengan syarat ini dimaksudkan adalah tujuan dari perjanjian itu sendiri. Sebab yang tidak halal adalah berlawanan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Kedua syarat yang pertama dinamakan syarat subjektif karena kedua syarat tersebut mengenai subjek perjanjian. Sedangkan kedua syarat yang terakhir disebut syarat obyektif karena mengenai obyek dari perjanjian.

Tiap-tiap perjanjian yang dibuat adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat ini. Apabila salah satu syarat atau lebih syarat itu tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut tidak sah sehingga akibat-akibat hukumnya pun sebagaimana dimaksudkan tidak terjadi pula.²⁷

3. Unsur-unsur Perjanjian

Suatu perjanjian itu harus memenuhi 3 (tiga) macam unsur, yaitu unsur *essensialia*, unsur *naturalia*, dan unsur *aksidentalialia*.

a. Unsur *Essensialia*

²⁷A.Qirom Syamsudin Meliala,1985, ***Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya***, Liberty, Yogyakarta, Hlm.9-11.

Unsur *Essentialia* merupakan bagian dari perjanjian yang mutlak harus ada, tanpa bagian ini perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat sebagai perjanjian . Maksud dari *essentialia* adalah sesuatu yang harus ada, yang merupakan hal pokok sebagai syarat yang tidak boleh diabaikan dan harus dicantumkan dalam suatu perjanjian, sehingga perjanjian tanpa hal pokok tersebut tidak sah dan tidak mengikat para pihak yang membuat perjanjian tersebut . Syarat ini memang ditentukan atau diharuskan oleh undang-undang. Karena apabila tidak, maka perjanjian ini tidak sah dan tidak mengikat.

b. Unsur *Naturalia*

Unsur *Naturalia* merupakan bagian yang oleh undang-undang ditentukan sebagai peraturan yang bersifat mengatur. *Naturalia* adalah ketentuan hukum umum. Suatu syarat yang biasanya dicantumkan dalam perjanjian. Namun tanpa percantuman syarat yang dimaksud itupun, suatu perjanjian tetap sah dan tidak mengakibatkan suatu perjanjian menjadi tidak mengikat.

c. Unsur *Aksidentalialia*

Unsur yang ketiga adalah unsur yang harus dimuat atau disebut secara tegas dalam perjanjian yang dinamakan *aksidentalialia*. Unsur ini harus secara tegas diperjanjikan, misalnya mengenai tempat tinggal yang dipilih. *Aksidentalialia* adalah suatu syarat yang tidak harus ada, tetapi

dicantumkan juga oleh para pihak untuk keperluan tertentu dengan maksud khusus sebagai suatu kepastian.

4. Subyek dan Obyek Perjanjian

a. Subyek Perjanjian

Perjanjian itu timbul disebabkan adanya hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang terdiri dari pihak kreditur dan pihak debitur yang disebut mengenai subyek perjanjian.

Sesuai dengan teori dan praktek umum, kreditur terdiri dari :

- 1) Individu sebagai *person* yang bersangkutan
 - a. Manusia tertentu (*natuurlijke person*); dan
 - b. Badan hukum (*rechtsperson*).
- 2) Seseorang atas keadaan tertentu mempergunakan kedudukan atau hak orang lain (*bezitter*)
- 3) Person yang dapat diganti.

Kreditur yang menjadi subyek semula atau yang telah ditetapkan dalam perjanjian, sewaktu-waktu dapat diganti kedudukannya dengan kreditur baru. Perjanjian yang krediturnya dapat diganti dijumpai dalam bentuk perjanjian atas perintah , atas nama, atau kepada pemegang atau pembawa pada surat-surat tagihan hutang.

Sedangkan yang menjadi debitur, sama keadaannya dengan orang-orang yang menjadi kreditur, yaitu :

1. Individu sebagai person yang bersangkutan

2. Seorang atas kedudukan atau keadaan tertentu bertindak atas orang tertentu;
3. Seorang yang dapat diganti mengganti kedudukan debitur semula, baik atas dasar bentuk perjanjian maupun izin dan persetujuan kreditur.

b. Obyek Perjanjian

Obyek dari suatu perjanjian adalah prestasi. Di mana pihak debitur yang wajib melaksanakan prestasi. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1234 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan :

“Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”.

Obyek atau prestasi dalam perjanjian harus dapat ditentukan sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 ayat (3) Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menerangkan bahwa obyek atau prestasi perjanjian harus memenuhi syarat, yaitu obyeknya harus tertentu atau ditentukan jenisnya seperti yang terdapat dalam Pasal 1333 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu :

Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata :

- a. Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya.
- b. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung.

Prestasi yang harus dilaksanakan debitur harus benar-benar sesuatu yang mungkin dapat dilaksanakan yang melekat pada isi perjanjian.

5. Asas-asas Hukum Dalam Perjanjian

Dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata memuat 3(tiga) asas hukum perjanjian, yaitu :

a. Asas Konsensualisme

Asas ini terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) jo Pasal 1320 sub 1 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa :

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Dari perkataan perjanjian yang dibuat secara sah, hal ini menunjukan pada Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang syarat sahnya perjanjian, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Inilah yang merupakan dasar dari asas konsensualisme.

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas ini berkenaan dengan isi perjanjian. Asas kebebasan berkontrak (*contractsvrijheid, contracteer vrijheid, atau partijautonomie*)

Pada dasarnya bahwa : “Orang bebas memuat atau tidak membuat perjanjian, bebas menentukan isi, berlakunya, dan syarat-syarat

perjanjian dengan bentuk tertentu atau tidak dan bebas memilih undang-undang mana yang akan dipergunakan dalam perjanjian”.²⁸

Namun kebebasan berkontrak tersebut tidak mutlak, melainkan ada batas-batasnya (Pasal 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata), yaitu :

- 1) Tidak dilarang undang-undang;
- 2) Tidak bertentangan dengan kesusilaan; dan
- 3) Tidak bertentangan dengan ketertiban umum.

Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang terpenting di antara asas-asas yang lain yang terdapat dalam asas-asas hukum perjanjian. Asas ini merupakan tiang dari hukum perdata, khususnya hukum perikatan Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

c. *Asas Pacta Sunt Servanda*

Asas ini disebut juga asas kekuatan mengikat dari perjanjian dan berhubungan dengan akibat perjanjian. Menurut asas ini bahwa pihak-pihak harus memenuhi apa yang telah diperjanjikan. Sebagaimana telah disebutkan dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata bahwa perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Hal tersebut berarti bahwa perjanjian telah

²⁸ Purwahid Patrik, 1986, ***Azas Itikad Baik***, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, Hlm.3.

dibuat secara sah mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak sebagai undang-undang.

d. Asas Itikad Baik

Asas ini berkenaan dengan pelaksanaan perjanjian yang didasarkan pada Pasal 1338 ayat (3) dan Pasal 1339 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-undang Hukum Perdata berbunyi :

“Perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, dan undang-undang”.

Dengan dimasukkannya asas itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian berarti kita harus menafsirkan perjanjian berdasarkan keadilan dan kepatutan. Ada dua pengertian mengenai asas itikad baik yaitu :

1.) Asas itikad baik dalam pengertian subyektif

Merupakan sikap batin seseorang pada waktu dimulainya hubungan hukum yang berupa perkiraan bahwa syarat-syarat yang diperlukan telah dipenuhi. Asas ini harus ada pada waktu perjanjian dibuat sah merupakan asas itikad baik atas dasar kejujuran yang diatur di dalam Pasal 1963, Pasal 1965, dan Pasal 1977 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

2.) Asas itikad baik dalam pengertian obyektif

Asas ini terutama terletak pada pelaksanaan hak dan kewajiban dalam suatu hubungan hukum. Hal ini berlaku pada saat pelaksanaan perjanjian. Asas itikad baik di sini atas dasar keputusan yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-undang Hukum Perdata jo Pasal 530 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

6. Hubungan Antara Perjanjian Dengan Perikatan

Perikatan adalah hubungan hukum antara dua orang, berdasarkan yang mana pihak yang satu berhak menuntut suatu hal dari pihak yang lain, yang berkewajiban memenuhi tuntutan itu.²⁹

Perjanjian berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Dari kedua pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa perikatan merupakan pengertian yang abstrak yaitu hak dan kewajiban, sedangkan perjanjian merupakan pengertian yang konkrit yaitu perbuatan. Dengan demikian, hubungan antara perjanjian dengan perikatan dapat dibandingkan dengan kejadian dan akibat sebagai berikut, bahwa kejadian adalah perjanjian sedangkan akibatnya adalah perikatan.

²⁹ Suharnoko, 2004, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Prenada Media, Jakarta.

C. Tinjauan Pustaka Umum Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Dalam Kamus Bahasa Indonesia, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan, sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas jaminan yang diterima.³⁰ Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *zakerheid* atau *cautie*. *Zakerheid* atau *cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin terpenuhinya tagihannya, disamping pertanggungjawaban debitur secara umum terhadap barang-barang debitur tersebut.³¹

Hartono Hadisoeparto mengemukakan bahwa, jaminan adalah “Sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk memberikan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan”.³²

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah “Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan

³⁰ M.Kasir Ibrahim, 1994, **Kamus Lengkap Bahasa Indonesia**, PT. Pustaka Tinta Mas, Surabaya,, Hlm.143.

³¹ Salim HS,2004, **Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia**, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hlm.21.

³² Ibid, Hlm.22.

satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.”

Menurut Budi Harsono mengatakan pengertian hak tanggungan adalah:”Penguasaan hak atas tanah,berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan,tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.”

Lebih lanjut pengertian hak tanggungan dikemukakan oleh Sutarno,bahwa hak tanggungan adalah : “Jaminan yang adanya karena diperjanjikan lebih dahulu antara kreditur dengan debitur, jaminan yang akan menimbulkan jaminan khusus yang berupa jaminan kebendaan yaitu hak tanggungan.”³³

2. Sifat dan Asas-asas Hak Tanggungan

Apabila mengacu beberapa Pasal dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, maka terdapat beberapa sifat dan asas dari hak tanggungan.Adapun sifat dari hak tangggungan adalah sebagai berikut :

1. Hak Tanggungan mempunyai sifat hak didahulukan

³³ Sutarno, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, Hlm.151.

Kedudukan yang diutamakan bagi kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain (*droit de preference*) dinyatakan dalam pengertian hak tanggungan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, “Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya”, dan juga dinyatakan didalam penjelasan umum Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 pada angka 4 yaitu :

“Bahwa apabila debitur cidera janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain. Kedudukan yang diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku”.

2. Hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi

Hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi menurut Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, menentukan :
“Hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi ,kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dan juga di dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, menentukan :

“Apabila hak tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan hutang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek hak tanggungan, yang akan dibebaskan dari hak tanggungan tersebut, sehingga kemudian hak tanggungan itu hanya membebani sisa objek hak tanggungan untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi”.

3. Hak tanggungan mempunyai sifat membebani berikut atau tidak berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah

Hak tanggungan dapat dibebankan selain atas tanah juga berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, menentukan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu,....

Hak Tanggungan dapat saja dibebankan bukan saja pada hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan, tetapi juga berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut.³⁴

³⁴ Ibid, Hlm.26.

4. Hak Tanggungan mempunyai sifat *Accessoir*

Hak Tanggungan menurut sifat *accessoir* dijelaskan dalam penjelasan umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 angka 8 menentukan bahwa, “Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian hutang piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya”

Lebih lanjut hak tanggungan mempunyai sifat *Accessoir* dinyatakan dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, menentukan bahwa : “ Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lain yang menimbulkan hutang tersebut”. Kemudian dalam Pasal 18 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menentukan : “hak tanggungan hapus karena hapusnya hutang yang dijamin dengan hak tanggungan.”

Perjanjian pembebanan hak tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya adalah karena ada perjanjian lain yang disebut perjanjian induk. Perjanjian induk bagi perjanjian hak tanggungan adalah perjanjian hutang piutang yang

menimbulkan hutang yang dijamin. Dengan kata lain, perjanjian pembebanan hak tanggungan adalah perjanjian *accessoir*.

5. Hak tanggungan mempunyai sifat dapat diberikan lebih dari satu hutang

Hak tanggungan dapat menjamin lebih dari suatu hutang dinyatakan dalam Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 , menentukan: “Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu hutang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu hutang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum.”

6. Hak Tanggungan mempunyai sifat tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada

Hak tanggungan mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek hak tanggungan itu berada berdasarkan Pasal 7 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 menentukan: “Hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada”. Dengan demikian hak tanggungan tidak akan hapus sekalipun objek hak tanggungan itu berada pada pihak lain.

7. Hak Tanggungan mempunyai sifat dapat beralih dan dialihkan

Hak tanggungan dapat beralih dan dialihkan sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, menentukan: “Jika piutang yang dijamin dengan hak tanggungan beralih karena *cessie*, *subrogasi* ,pewarisan ,atau sebab-sebab lain, hak

tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditur yang baru.”

Hak tanggungan dapat beralih dan dialihkan karena mungkin piutang yang dijamin itu dapat beralih dan dialihkan. Ketentuan bahwa hak tanggungan dapat beralih dan dialihkan yaitu dengan terjadinya peralihan atau perpindahan hak milik atas piutang yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut atau hak tanggungan beralih karena beralihnya perikatan pokok.³⁵

8. Hak tanggungan mempunyai sifat pelaksanaan eksekusi yang mudah

Menurut Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, menentukan: “Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan dibawah kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”. Dengan sifat ini, jika debitur cidera janji maka kreditur sebagai pemegang hak tanggungan tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi hak tanggungan, juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas hak tanggungan yang menjadi jaminan hutang. Pemegang hak tanggungan dapat langsung mengajukan permohonan kepada kepala

³⁵Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2005, **Hak Tanggungan**, Prenada Media, Jakarta. Hlm. 105.

kantor lelang untuk melakukan pelelangan objek hak tanggungan yang bersangkutan.

Selain sifat-sifat hak tanggungan tersebut di atas, hak tanggungan juga mempunyai asas-asas antara lain :

1. Hak tanggungan menganut asas spesialisitas

Hak tanggungan menganut asas spesialisitas dinyatakan dalam Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, menentukan bahwa: “Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan :

- a. nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan.
- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila pula dicantumkan suatu domosili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domosili pilihan itu tidak dicantumkan , kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domosili yang dipilih;
- c. Penunjukan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin;
- d. Nilai hak tangggungan;
- e. Uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan.

2. Hak tanggungan menganut asas publisitas

Hak tanggungan menganut asas publisitas sebagaimana diatur dalam Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang menentukan : “Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan”.

Lebih lanjut asas publisitas yang dianut hak tanggungan dinyatakan dalam penjelasan Pasal 13 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, menentukan bahwa: “Salah satu asas hak

tanggungan adalah asas publisitas, oleh karena itu didaftarkannya pemberian hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga”.

3. Subjek Hak Tanggungan

Mengenai Subjek Hak Tanggungan, Pasal 8 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menentukan bahwa: “Pemberi hak tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan”.

Dilihat dari rumusan Pasal tersebut diatas, dapat diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang perorangan dan badan hukum yang memperoleh hak atas tanah berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah Negara menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

Orang perorangan dan badan hukum yang dapat memperoleh Hak Milik menurut Pasal 21 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 adalah orang perorangan Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah.

Mengenai badan hukum yang dapat memperoleh Hak Milik atas tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1973, adalah:

- a) Bank-bank yang didirikan oleh Negara.

- b) Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958.
- c) Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria setelah mendengar Menteri Agama.
- d) Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.

Mengenai orang perorangan dan badan hukum yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha menurut Pasal 30 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 adalah Warga Negara Indonesia, dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Lebih lanjut orang perorangan dan badan hukum menurut Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, menentukan bahwa yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan adalah Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Selain itu orang perorangan dan badan hukum yang dapat mempunyai Hak Pakai Atas Tanah Negara menurut Pasal 42 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 adalah Warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Salim HS menyatakan bahwa subjek hak tanggungan sebagai pemberi hak tanggungan adalah :”Orang perorangan dan badan hukum yang berwenang untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak

tanggungan yang bersangkutan pada saat pendaftaran hak tanggungan yang bersangkutan”.³⁶

Lebih lanjut pengertian pemberi hak tanggungan dikemukakan oleh Sutarno, bahwa pemberi hak tanggungan adalah : orang-orang atau badan hukum pemilik hak atas tanah yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan.³⁷

Pengertian Pemberi hak tanggungan juga dikemukakan oleh Gunawan Widjaja, bahwa pemberi hak tanggungan adalah debitur yaitu orang yang meminjam uang di lembaga perbankan.

Mengenai subjek hak tanggungan sebagai pemegang hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menentukan bahwa : “Pemegang hak tanggungan adalah orang-orang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang”.³⁸

Menurut Sutarno mengemukakan bahwa pemegang hak tanggungan adalah: “Kreditur atau pemberi hutang, bias bank sebagai pemberi kredit atau orang-perorangan atau badan hukum yang memberi pinjaman”.³⁹

Sebagai pemegang hak tanggungan dapat orang-perorangan ataupun badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Dalam Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996, menentukan

³⁶ Salim.HS, **Op Cit**, Hlm.104.

³⁷ Sutarno,**Op Cit**, Hlm.162.

³⁸ Salim HS, **Op Cit**, Hlm.104

³⁹ Sutarno, **Op Cit**, Hlm 164

bahwa Badan hukum sebagai pemegang hak tanggungan dapat juga badan hukum asing baik yang berkedudukan di Indonesia ataupun diluar negeri, sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Negara Republik Indonesia. Dengan demikian, yang dapat menjadi pemegang hak tanggungan adalah orang-perorangan atau badan-badan hukum yang memberikan pinjaman kepada orang atau badan hukum yang berhutang (debitur).

Dalam praktek pemegang hak tanggungan adalah bank sebagai pemberi kredit, hal ini dikarenakan bank tidak memberikan kredit kepada masyarakat tanpa jaminan, dengan demikian setiap pemberian kredit harus ada jaminan yang diserahkan oleh penerima kredit kepada bank.

4. Objek Hak Tanggungan

Objek hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, adalah hak atas tanah yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan pada Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menentukan yang dapat menjadi objek hak tanggungan adalah Hak Pakai Atas Tanah Negara.

Menurut penjelasan Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996, terdapat dua unsur mutlak dari Hak Atas Tanah yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan adalah :

1. "Hak tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (preferen) yang diberikan kepada kreditur pemegang hak tanggungan terhadap kreditur lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas).
2. Hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan sehingga apabila diperlukan harus dapat segera direalisasi untuk membayar hutang yang dijamin pelunasannya".

Salim HS mengemukakan bahwa, hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :⁴⁰

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena hutang yang dijamin berupa uang.
- b. Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas;
- c. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cidera janji benda yang dijamin hutang akan dijual dimuka umum; dan
- d. Memerlukan penunjukan dengan undang-undang.

Objek Hak tanggungan menurut Pasal 25 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 adalah Hak Milik. Menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang menentukan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Mengenai pengertian terkuat dan terpenuh sebagaimana dikemukakan oleh Budi Harsono, bahwa maksud pernyataan itu adalah untuk menunjukan bahwa diantara hak-hak atas tanah Hak Milik Yang "ter" (dalam arti "paling") kuat dan "terpenuh", yaitu mengenai tidak adanya batas waktu penguasaan

⁴⁰ *Ibid*, Hlm.104.

tanahnya dan luas lingkup penggunaannya, yang meliputi baik untuk diusahakan atau digunakan sebagai tempat membangun sesuatu.⁴¹

Lebih lanjut kata-kata terkuat dan terpenuh dinyatakan oleh AP. Parlindungan, bahwa maksudnya untuk membedakan Hak Milik dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan hak-hak lainnya, untuk menunjukan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dimiliki orang, Hak Milik yang paling kuat dan penuh.⁴²

Hak Guna Usaha merupakan objek hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 33 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, menentukan Hak Guna Usaha dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. Selanjutnya Hak Guna Usaha sebagaimana Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

Kemudian objek hak tanggungan sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 39 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 menentukan, Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. Lebih lanjut Menurut Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menentukan, Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan

⁴¹ Boedi Harsono, 2003, **Hukum Agraria Indonesia**, Djambatan, Jakarta, Hlm.390

⁴² AP.Parlindungan, 1993, **Komentar Atas UUPA**, Mandar Maju, Bandung, Hlm.124.

mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

Hak Pakai Atas Negara sebagai objek hak tanggungan menurut Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, menentukan :”Hak Pakai Atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dan dapat juga dibebeni hak tanggungan”.

AP.Perlindungan mengemukakan bahwa pengertian Hak Pakai sebagai objek hak tanggungan adalah :⁴³

”Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau tanah memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain yang memberi kewenangan atau kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya sebagaimana yang diatur dalam Pasal 41 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Hak Pakai menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 berkedudukan sebagai objek hak tanggungan adalah mengingat bahwa hak pakai diatas tanah Negara merupakan hak atas tanah yang wajib didaftarkan dan dapat dipindahtangankan seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan dengan demikian memenuhi asas publisitas sehingga tanah yang berstatus hak pakai itupun dapat menjadi objek hak tanggungan”.

D. Tinjauan Pustaka Umum Tentang Roya Partial

Hak Tanggungan dapat dibebankan atas lebih dari satu objek, objek yang dibebani bisa lebih dari satu objek (benda tidak bergerak). Hak tanggungan yang dibebani dengan lebih dari satu objek tersebut

⁴³ *Ibid*, Hlm 7

memungkinkan bagi debitur untuk melunasi sebagian dari objek hak tanggungan.

Jika Debitur telah melakukan pelunasan utang, maka berarti bahwa perjanjian utang diantara debitur pemberi hak tanggungan dan kreditur/pemegang hak tanggungan telah berakhir. Seperti telah dijelaskan bahwa perjanjian utang itu bersifat perorangan, yang mengetahui keadaan itu hanyalah para pihak di dalam perjanjian itu, tidak pihak ketiga (umum) agar umum mengetahui peristiwa ini, perlu dipenuhi asas publisitas dengan melakukan publikasi di Kantor Pertanahan. Jika tidak, maka menurut umum hak tanggungan masih berlaku. Untuk itu pelunasan pembayaran tadi harus diikuti dengan penghapusan Hak Tanggungan melalui pencoretan (roya). Demikianlah peranan asas publisitas itu dalam hak kebendaan, yang memberikan perlindungan kepada semua pihak yang terlibat didalam perjanjian pemberian hak tanggungan.

Roya merupakan tindakan administratif yang perlu dilakukan agar data mengenai tanah selalu sesuai dengan kenyataan yang ada. Hak tanggungan bukan hapus karena ada roya, tetapi justru karena hak tanggungan sudah hapus, maka ia perlu diikuti dengan pengroyaan, pencoretan catatan beban Hak Tanggungan pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Arti roya itu sendiri secara yuridis adalah penghapusan catatan pada sertipikat hak atas tanah sebagai jaminan kredit yang berdasar surat pernyataan dari kreditur bahwa sebagian hutangnya telah lunas.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Royalti Partial Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Pada PT.Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan Di Palembang

1. Pelaksanaan perjanjian jaminan kredit antara kreditur dan debitur.

Di dalam suatu perjanjian, para pihak mempunyai hak dan kewajiban masing-masing yang harus dipenuhinya. Sebagaimana diketahui, pengertian perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatur dalam Buku III Tentang Perikatan, dimana perjanjian merupakan suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Dari peristiwa itu timbul suatu hubungan hukum diantara para pihak-pihak yang mengadakan perjanjian tersebut.⁴⁴ Hubungan hukum yang merupakan suatu perikatan itu menjadi dasar bagi salah satu pihak untuk menuntut suatu prestasi dari pihak lain yang berkewajiban untuk memenuhi tuntutan dari pihak lain itu, dan sebaliknya. Dengan demikian, para pihak dalam suatu perjanjian kredit masing-masing mempunyai hak, dimana penerima pinjaman mempunyai hak untuk memperoleh sesuatu yang sudah

⁴⁴ Adrian Sutedi, 2006, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, BP. Cipta Jaya, Jakarta.

disepakati didalam perjanjian tersebut serta untuk menggunakannya bagi kepentingannya, sedangkan bank sebagai pemberi pinjaman mempunyai hak untuk memperoleh pembayaran kembali dari apa yang telah dipinjamkannya beserta jumlah bunga, hasil keuntungannya, imbalan dan sebagainya. Selain itu, para pihak tersebut juga mempunyai kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhinya.⁴⁵

Perjanjian yang merupakan perikatan antara kreditur dengan debitur atau pihak ketiga yang isinya menjamin pelunasan hutang yang timbul dari pemberian kredit, lazim disebut sebagai perjanjian jaminan kredit. Sifat perjanjian jaminan ini dikonstruksikan sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir*, yaitu senantiasa merupakan perjanjian yang dikaitkan dengan perjanjian pokok, mengabdikan pada perjanjian pokok.⁴⁶

Dengan demikian, perjanjian jaminan kredit ini dibuat atau ada karena adanya perjanjian yang mendahului, yaitu perjanjian kredit. Sesuai dengan tujuannya, perjanjian jaminan kredit memang dibuat untuk menjamin kewajiban debitur yang ada dalam perjanjian kredit, yaitu melunasi kredit tersebut.⁴⁷

Perangkat hukum perdata dan hukum perbankan telah memberikan perlindungan memadai dalam menangani persoalan kredit

⁴⁵ Wawancara Pada Kepala Bagian Kredit Menengah, PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan Palembang, 7 Januari 2009.

⁴⁶ Wawancara Pada Kepala Bagian Kredit Menengah, PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan Palembang, 7 Januari 2009.

⁴⁷ Wawancara Pada Kepala Bagian Kredit Menengah, PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan Palembang, 8 Januari 2009.

macet. Oleh hukum , bank telah diberi beberapa jalan untuk menanganinya. Secara preventif, bank dilarang mengobral dana atau bersikap “murah hati” kepada nasabah. Penyaluran kredit harus disertai jaminan (agunan) lengkap dengan perjanjian untuk menjual barang agunan atas kekuasaan kreditur (*beding van eigen matige verkoop*). Saat ini, jaminan yang sangat disukai pada lembaga perbankan adalah pengikatan jaminan tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai jaminan (agunan) yakni dengan Hak Tanggungan.⁴⁸

Tanah merupakan barang jaminan untuk pembayaran hutang yang paling disukai oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit. Sebab tanah pada umumnya mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan, dan dapat dibebani dengan hak tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditur.

Hak tanggungan ini merupakan lembaga jaminan yang kuat atas benda tidak bergerak berupa tanah yang dijadikan jaminan, karena memberikan kedudukan yang lebih tinggi (didahulukan) bagi kreditur pemegang hak tanggungan dibandingkan dengan kreditur lainnya. Jadi, masalah jaminan ini sangat penting dalam rangka pelaksanaan pemberian kredit.⁴⁹

⁴⁸ Wawancara Pada Kepala Yurist Legal dan Dokumentasi Kredit Divisi KRV, PT Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan Palembang, 7 Januari 2009.

⁴⁹ Wawancara Pada Kepala Yurist Legal dan Dokumentasi Kredit Divisi KRV, PT Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan Palembang, 7 Januari 2009.

2. Pembebanan Hak Tanggungan pada Kreditur (bank).

Untuk kepentingan bank, dalam hal menjamin pengembalian kredit yang diberikan, maka terhadap jaminan atau agunan yang diserahkan oleh debiturnya haruslah dilakukan pengikatan atau pembebanan hak tanggungan. Mengenai pengikatan jaminan atau lembaga jaminan ini, oleh Bank Indonesia dalam Surat Edarannya (SE-BI) Nomor 4/248/UPPK/PK tanggal 16 Maret 1972, menyebutkan bahwa untuk benda-benda bergerak dipakai lembaga jaminan fidusia dan/atau gadai, dan untuk benda-benda tidak bergerak dipakai lembaga jaminan hipotik dan/atau *credietverband*. Kemudian dalam Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 23/6/UKU tanggal 28 Februari 1991, disebutkan bahwa pengikatan jaminan atau agunan dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.⁵⁰

Ketentuan perundang-undangan di sini berarti hukum positif Indonesia, termasuk tentunya peraturan perundang-undangan yang merupakan peninggalan kolonial, dasar hukumnya dalam Pasal II Aturan Peralihan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dengan adanya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan

⁵⁰ Wawancara Pada Kepala Yurist Legal dan Dokumentasi Kredit Divisi KRV, PT Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan Palembang, 8 Januari 2009.

dengan Tanah, maka ketentuan hipotik dan *credietverband* sudah tidak berlaku lagi.⁵¹

Hak tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Dalam arti bahwa apabila debitur cidera janji maka kreditur sebagai pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual melalui pelelangan umum atas tanah beserta bangunan yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan mendahului daripada kreditur-kreditur lain.⁵²

Hak atas tanah merupakan objek jaminan kreditur yang utama disamping benda-benda lain yang berhubungan dengan tanah, maka kreditur harus selalu berhati-hati dalam pengikatannya. Hal tersebut dimaksudkan jika di kemudian hari ternyata debitur cidera janji, maka pihak kreditur tidak akan mengalami kesulitan dalam mengeksekusi atau menjual tanah atau tanah beserta bangunannya tersebut guna memperoleh pelunasan hutangnya.

Setiap perjanjian yang bermaksud memindah hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau

⁵¹ Johanes Ibrahim, 2004, ***Bank Sebagai Lembaga Intermediasi Dalam Hukum Positif***, CV. Utomo, Bandung.

⁵² Wawancara Pada Kepala Yurist Legal dan Dokumentasi Kredit Divisi KRV, PT Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan, 8 Januari 2009.

meminjam uang dengan hak tanggungan harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁵³

Di dalam praktek, apabila kreditur sebagai pihak penerima jaminan tanah atau tanah dan bangunan sedangkan sertifikat ternyata tidak sesuai lagi dengan keadaan tanah yang sebenarnya, karena tanah atau tanah dan bangunan tersebut telah dijual melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah, namun balik nama belum dilakukan oleh Kantor Pertanahan yang bersangkutan, maka pengikatan jaminan dapat dilakukan dengan proses balik nama dan setelah proses balik nama selesai maka dilakukan pendaftaran hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan yang bersangkutan.⁵⁴

Dalam perekonomian nasional, bank sebagai kreditur yang juga berperan sebagai lembaga keuangan dalam memberikan fasilitas kredit, maka dalam kaitannya dengan tanah sebagai barang jaminan dalam pemberian kredit, kreditur (bank) telah meletakkan persyaratan pembebanan hak tanggungan yang memberikan hak istimewa bagi pihak kreditur (bank) dalam perjanjian dengan debitur. Proses yang dijalani dalam pembebanan hak tanggungan oleh PT. BPD Sumsel, antara lain:⁵⁵

3. Perjanjian kredit

⁵³ Wawancara Pada Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang, 7 Januari 2009.

⁵⁴ Wawancara Pada Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang, 7 Januari 2009.

⁵⁵ Wawancara Pada Kepala Yurist Legal dan Dokumentasi Kredit Divisi KRV, PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan Palembang, 8 Januari 2009.

Dalam hal ini para pihak, yaitu kreditur dan debitur membuat perjanjian kredit. Perjanjian kredit ini dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu:

- a) Perjanjian kredit di bawah tangan, yaitu perjanjian kredit yang dibuat antara debitur sebagai peminjam dengan kreditur sebagai pemberi pinjaman atau kredit.
- b) Perjanjian kredit notariil, yaitu perjanjian kredit yang dibuat dihadapan notaris. Hal ini perlu dilakukan apabila jumlah pinjaman yang diberikan sangat besar.

4. Pembebanan Hak Tanggungan

Keberadaan hak tanggungan tersebut ditentukan melalui pemenuhan tata cara pembebanannya yang meliputi dua tahap kegiatan, yaitu :

- a) Tahap pemberian hak tanggungan.
 - 1) Untuk keperluan pembebanan hak tanggungan, pertama-tama debitur harus menyerahkan kepada bank sertifikat hak atas tanah (hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha atau hak pakai atas tanah negara) yang akan dibebani hak tanggungan. Sertifikat hak atas tanah tersebut dapat atas nama debitur sendiri atau atas nama pihak ketiga.
 - 2) Di samping harus menyerahkan sertifikat hak atas tanah, debitur atau pemilik tanah juga harus mengusahakan dan

menyerahkan kepada kreditur, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan setempat. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah tersebut dapat pula langsung dimintakan oleh kreditur (bank) kepada Kantor Pertanahan. Adapun yang dimaksud dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah itu adalah surat keterangan yang memuat keterangan mengenai :

- keabsahan dari sertipikat hak atas tanah
- status tanah tersebut dalam sengketa atau diletakkan sita oleh pengadilan atau tidak.
- tanah sudah atau belum dibebani hak tanggungan
- dan lain-lain yang berkaitan dengan pendaftaran tanah.

3) Demi menjamin keamanan, selain informasi yang diperoleh dari Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, kreditur seharusnya mencari informasi lainnya, antara lain dengan cara :

- melihat rencana tata kota, untuk melihat peruntukkan tanah tersebut di masa yang akan datang; dan
- memeriksa lokasi tanah untuk mencocokkan letak dan batas tanah berikut bangunan (bila ada) antara rincian yang ada dalam sertipikat dengan keadaan yang sebenarnya, memperkirakan laku tidaknya apabila kelak tanah tersebut

dilelang, serta menaksir harga untuk menentukan nilai objek hak tanggungan.

- 4) Setelah penelitian kreditur dianggap cukup, kemudian pihak kreditur dan pemilik tanah datang ke Pejabat Pembuat Akta Tanah yang wewenangnya meliputi daerah di mana tanah tersebut terletak untuk membuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan. Pemberian hak tanggungan itu dilakukan dengan pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Lalu Akta Pembebanan Hak Tanggungan tersebut ditandatangani oleh pemilik tanah selaku pemberi hak tanggungan, pemegang hak tanggungan yaitu pihak kreditur (bank), dua orang saksi, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah sendiri. Apabila objek hak tanggungan itu berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian hak tanggungan itu dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan sesuai dengan ketentuan Pasal 10 ayat (3) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996.

b) Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

- 1) Akta Pembebanan Hak Tanggungan tersebut selanjutnya didaftarkan pada Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah tempat dimana tanah yang dibebani hak tanggungan itu terletak. Di samping Akta Pembebanan Hak Tanggungan itu, untuk keperluan pendaftaran harus pula disertakan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Pasal 13 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 telah memberikan ketentuan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib mengirimkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah penandatanganan Akta Pembebanan Hak Tanggungan.
- 2) Kantor Pertanahan tersebut kemudian akan melakukan hal-hal sebagai berikut :
 - a) membuat buku tanah hak tanggungan
 - b) mencatat di buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan
 - c) pembebanan hak tanggungan tersebut dalam sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dan;
 - c) mendaftarkan dalam daftar buku tanah hak tanggungan.

Menurut Pasal 13 ayat (4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, tanggal buku tanah hak tanggungan itu adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya, yang merupakan saat lahirnya sertipikat hak tanggungan.

- 3) Sertipikat hak tanggungan dan sertipikat hak atas tanah kemudian diserahkan kepada kreditur selaku pemegang hak tanggungan untuk disimpan.

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) mengatur persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian hak tanggungan dari debitur kepada kreditur sehubungan dengan hutang yang dijamin dengan hak tanggungan . Pemberian hak ini dimaksudkan untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur yang bersangkutan (kreditur *preferen*) daripada kreditur-kreditur lain (kreditur *konkuren*). Jadi pemberian hak tanggungan adalah sebagai jaminan pelunasan hutang debitur kepada kreditur sehubungan dengan perjanjian pinjaman/kredit yang bersangkutan.⁵⁶

Akta Pemberian Hak Tanggungan merupakan akta autentik dengan bentuk tertentu dan jika tidak dipenuhi, maka eksistensinya tidak ada, perjanjian itu tidak sah dan batal demi hukum. Demikian juga jika isi Akta

⁵⁶ Wawancara Pada Kepala Yurist Legal dan Dokumentasi Kredit Divisi KRV, PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan Palembang, 8 Januari 2009.

Pemberian Hak Tanggungan tidak lengkap, maka Akta Pemberian Hak Tanggungan itu batal demi hukum dan tidak dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran.⁵⁷

Tanah sebagai obyek hak tanggungan dapat meliputi benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Hal itu dimungkinkan karena sifatnya secara fisik menjadi satu kesatuan dengan tanahnya, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, yang berupa bangunan permanen, tanaman keras dan hasil karya, dengan ketentuan bahwa benda-benda tersebut milik pemegang hak maupun milik pihak lain (bila benda-benda itu milik pihak lain, yang bersangkutan/pemilik harus ikut menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan).⁵⁸

Kepala Badan Pertanahan mengatakan bahwa Pembebanan Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat yang ditetapkan dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 yaitu : ⁵⁹

- a. Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian kredit yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut.

⁵⁷ Wawancara Pada Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang, 8 Januari 2009.

⁵⁸ Wawancara Pada Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang, 8 Januari 2009.

⁵⁹ Wawancara Pada Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang, 8 Januari 2009.

- b. Pemberian hak tanggungan wajib memenuhi syarat spesialisitas yang meliputi nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan, domisili para pihak, pemegang dan pemberi hak tanggungan, penunjukkan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijaminakan pelunasannya dengan hak tanggungan, nilai tanggungan, dan uraian yang jelas mengenai obyek hak tanggungan.
- c. Pemberian hak tanggungan wajib memenuhi persyaratan publisitas melalui pendaftaran hak tanggungan pada Kantor Pertanahan setempat.
 - 1. Sertipikat hak tanggungan sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan memuat title eksekutorial dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.
 - 2. Batal demi hukum, jika diperjanjikan bahwa pemegang hak tanggungan akan memiliki obyek hak tanggungan apabila debitur cidera janji (*wanprestasi*).

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 menyebutkan pula tentang interpretasi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ialah seorang pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat Akta Pemindahan Hak Atas Tanah, Akta Pembebanan Hak Atas Tanah, dan Akta Pemberian Kuasa membebankan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 ditegaskan pula mengenai kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat yang berwenang untuk membuat Akta Pemindahan Hak Atas Tanah dan Akta Pembebanan Hak Atas Tanah dan Akta Pemberian Kuasa Membebaskan Hak serta ditegaskan pula bahwa akta-akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut harus memenuhi persyaratan sebagai akta autentik.

Tata cara pembebanan hak tanggungan dimulai dengan tahap pemberian hak tanggungan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang dan dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak tanggungan dan diakhiri dengan tahap pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan.⁶⁰

Pada dasarnya pemberi hak tanggungan (debitur atau pihak lain) wajib hadir sendiri di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang membuat Akta Pemberian Hak tanggungan berdasarkan daerah kerjanya (daerah kerjanya adalah per kecamatan yang meliputi kelurahan atau desa letak bidang tanah hak ditunjuk sebagai obyek hak tanggungan). Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan disebutkan syarat-syarat spesialisitas, jumlah pinjaman penunjukkan obyek hak tanggungan, dalam hal-hal yang diperjanjikan (Pasal 11 ayat (2) Undang-

⁶⁰ Wawancara Pada Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang, 8 Januari 2009.

undang Nomor 4 tahun 1996) dan janji penjualan obyek hak tanggungan di bawah tangan (Pasal 20 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996). Untuk kepentingan kreditur, dikeluarkan adanya hak tanggungan, yaitu sertifikat hak tanggungan yang terdiri dari salinan Buku Tanah Hak Tanggungan dan salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang diparaf oleh PPAT.⁶¹

Saat pendaftaran pemberian hak tanggungan atas tanah oleh Kantor Pertanahan, mengandung arti yuridis sebagai saat lahirnya hak tanggungan yang dibebankan. Namun dapat pula pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Tanah yang dimaksud adalah hak adat yang belum bersertipikat. Jadi belum didaftarkan hak atas tanahnya , tetapi sedang dalam proses untuk didaftarkan. Hal demikian dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada golongan ekonomi lemah dan yang belum selesai pendaftarannya untuk mendaftarkan kredit dengan menggunakan tanahnya sebagai jaminan hutang.⁶²

Dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 juga diatur tentang penggunaan tanah yang berupa *girik*, *petuk*, dan lain-lain yang sejenisnya yang masih dimungkinkan sebagai jaminan (agunan). Seperti yang diatur dalam Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Ini

⁶¹ Wawancara Pada Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang, 8 Januari 2009.

⁶² Wawancara Pada Kepala Yurist Legal dan Dokumentasi Kredit Divisi KRV, PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan Palembang, 8 Januari 2009.

dimaksudkan sebagai upaya untuk meningkatkan tanah-tanah tersebut agar dapat menjadi obyek hak tanggungan.

Oleh karena itu, pada saat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan harus ada rasa percaya pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan, bahwa pada pemberian hak tanggungan tersebut mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang dibebankan pada saat pembayaran nanti.⁶³

Suatu Akta Pemberian Hak Tanggungan memuat substansi yang bersifat wajib, yaitu berkenaan dengan nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan, domisili pihak-pihak yang bersangkutan, penunjukkan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin, nilai tanggungan, serta uraian yang jelas tentang obyek hak tanggungan. Selain itu di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut, para pihak juga dapat mencantumkan janji-janji yang bersifat fakultatif, yang bertujuan untuk melindungi kepentingan kreditur sebagai pemegang hak tanggungan. Walaupun janji-janji tersebut bersifat fakultatif, namun hal itu selalu dicantumkan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.⁶⁴

⁶³ Wawancara Pada Kepala Yurist Legal dan Dokumentasi Kredit Divisi KRV, PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan Palembang, 8 Januari 2009.

⁶⁴ Wawancara Pada Kepala Yurist legal dan Dokumentasi Kredit Divisi KRV, PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan Palembang, 8 Januari 2009.

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 telah pula mengubah praktek selama ini yang dilakukan, yaitu dengan adanya penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, adanya penggunaan surat kuasa dalam membebaskan hak tanggungan seringkali digunakan. Bahkan dalam perbankan adanya surat kuasa membebaskan hak tanggungan dilakukan karena hal yang demikian merupakan cara kreditur (bank) untuk mendapatkan jumlah nasabah yang banyak dan baru kalau di kemudian hari ternyata pada pihak debitur ada tanda-tanda cidera janji maka pihak kreditur segera meningkatkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Notaris atau oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ditunjuk oleh kreditur (bank).

Dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 ditegaskan pula bahwa proses Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) merupakan alat untuk mengatasi apabila pemberi hak tanggungan berhalangan hadir di depan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), namun sedapat mungkin si pemberi hak tanggungan harus hadir dan menghadap sendiri waktu pembuatan di depan Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya apabila ia berhalangan maka dapat juga dipergunakan jasa seorang kuasa. Surat kuasa tersebut harus langsung diberikan oleh pemberi hak tanggungan.

Syarat-syarat yang diperlukan waktu membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut adalah .⁶⁵

1. Harus khusus, hanya untuk membebaskan hak tanggungan.
2. Tidak boleh memuat kuasa substitusi, maksudnya yaitu penggantian penerima kuasa melalui pengadilan.
3. Harus secara jelas mencantumkan obyek hak tanggungan, jumlah hutang, nama serta identitas kreditur, nama dan identitas debitur, jika debitur bukan pemberi hak tanggungan , jumlah hutang ini adalah sesuai dengan yang telah diperjanjikan sebagai perjanjian pokok yang diberikan jaminan hak tanggungan.

Jika persyaratan surat kuasa tersebut ternyata tidak dipenuhi, maka surat kuasa itu menjadi batal demi hukum, sehingga tidak dapat dipakai untuk pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Jadi, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menolak permohonan Akta Pemberian Hak Tanggungan apabila surat kuasa tidak dibuat sendiri oleh pemberi hak tanggungan dan jika syarat-syarat yang telah ditentukan tersebut tidak dipenuhi.

Dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, kepastian mengenai pemilikan kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian hak tanggungan didaftarkan. Dalam daftar ini diperiksa tentang

⁶⁵ Wawancara Pada Kepala Yurist Legal dan Dokumentasi Kredit Devisi KRV, PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan Palembang, 8 Januari 2009.

hak dan wewenang sebagaimana dinyatakan dalam memori penjelasan bahwa asas publisitas adalah diutamakan dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, dan baru lahir setelah didaftarkan pada saat dilakukan pembukuan dalam daftar maka dinyatakan pula mengenai hak mengutamakan daripada hak tanggungan tersebut serta peraturan mengenai peringkat masing-masing kreditur. Dinyatakan juga bahwa untuk memperoleh kepastian mengenai saat pendaftaran, yaitu tanggal buku tanah hak tanggungan yang bersangkutan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan surat-surat yang diperlukan sebagai pendaftaran tersebut secara lengkap oleh Kantor Pertanahan. Apabila hari ketujuh jatuh pada hari libur, maka tanggal buku tanah adalah hari kerja berikutnya.

Oleh sebab itu, kepastian mengenai saat didaftarkannya hak tanggungan tersebut adalah sangat penting bagi kreditur, karena dengan demikian maka kreditur yang bersangkutan dapat memperoleh kedudukan yang diutamakan terhadap kreditur yang juga sebagai pemegang hak tanggungan atas tanah yang sama sebagai jaminan.

Menurut Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, terhadap pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Selain itu, di dalam Pasal 13 ayat (5) *jo* ayat (4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 juga dinyatakan bahwa hak tanggungan tersebut lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan lengkap

surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Dengan demikian, hak tanggungan itu lahir dan baru mengikat setelah dilakukan pendaftaran, karena jika dilakukan pendaftaran itu pembebanan hak tanggungan tersebut diketahui oleh umum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat bagi pihak ketiga.

3. Pelaksanaan Roya Partial Terhadap Jaminan Hak Tanggungan yang Tidak Diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan merupakan hak kebendaan ,yaitu hak yang dapat dituntut oleh pemegangnya dari pihak ketiga yang menguasai atau memiliki objek hak tanggungan itu apabila objek hak tanggungan itu dikemudian dialihkan oleh pemberi hak tanggungan semula, maka hapusnya Hak Tanggungan itu harus pula ditiadakan dari pencatatannya di buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan. Bila tidak demikian halnya, pihak ketiga tidak akan pernah tahu bahwa hak tanggungan itu telah hapus, sehingga tidak lagi mengikat bagi pihak ketiga.⁶⁶

Berakhir atau hapusnya hak tanggungan dalam ketentuan Pasal 18 ayat (1) UUHT menjelaskan bahwa hak tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :

1. Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan .

⁶⁶ Rachmadi Usman, 2008, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, Hlm 508.

2. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang hak tanggungan.
3. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Dari ketentuan Pasal 18 ayat (1) UUHT tersebut, dapat diketahui bahwa hak tanggungan dapat sengaja dihapuskan dan dapat pula hapus karena hukum. Hak tanggungan dapat dihapuskan karena dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang hak tanggungan atau karena dilakukan pembersihan Hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri. Sedangkan Hak Tanggungan dapat hapus karena hukum, karena hapusnya utang yang dijamin dengan hak Tanggungan dan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak tanggungan.

Hak tanggungan merupakan jaminan hutang yang pembebanannya adalah untuk kepentingan Kreditur (pemegang hak Tanggungan), maka adalah logis bila hak tanggungan dapat dengan sengaja dihapuskan, baik atas kehendak dari pemegang hak tanggungan itu sendiri maupun karena pembersihan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri. Sedangkan pemberi hak tanggungan tidak mungkin dapat membebaskan hak tanggungan itu.

Sesuai dengan sifat Hak Tanggungan yang *accessoir* , maka adanya hak tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin

pelunasannya dengan hak tanggungan itu. Oleh karena itu, maka apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau oleh sebab-sebab lainnya, dengan sendirinya Hak Tanggungan yang bersangkutan tersebut menjadi hapus.

Jika debitor telah melakukan pelunasan utang, maka berarti bahwa perjanjian utang diantara debitur/ pemberi hak tanggungan dan kreditur/ pemegang hak tanggungan telah berakhir. Seperti telah dijelaskan bahwa perjanjian utang itu sifat perorangan, yang mengetahui keadaan itu hanyalah para pihak di dalam perjanjian itu, tidak pihak ketiga (umum), agar umum mengetahui peristiwa ini, perlu dipenuhi asas publisitas dengan melakukan publikasi di Kantor Pertanahan. Jika tidak, maka menurut umum hak tanggungan masih berlaku.

Hapusnya hak tanggungan tersebut harus diikuti dengan pencoretan Hak tanggungan dari buku tanah hak atas tanah yang dibebankan dengan hak tanggungan. Pencoretan pendaftaran hak tanggungan adalah suatu perbuatan perdata yang mengikuti hapusnya hak tanggungan.

Hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, demikian ditentukan dalam Pasal 2 UUHT. Artinya, bahwa hak tanggungan membebani secara utuh objek hak tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian objek hak tanggungan dari beban hak

tanggungan, melainkan hak tanggungan tetap membebani seluruh objek hak tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi. Berdasarkan sifatnya yang demikian itu, dengan demikian roya partial terhadap hak tanggungan menjadi tidak mungkin dilakukan, kecuali diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak tanggungan, hal tersebut hanya dapat dilakukan sepanjang :

1. Hak Tanggungan tersebut dibebankan pada beberapa hak atas tanah.
2. Pelunasan atas utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

Secara teoritis pelaksanaan roya partial harus diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Akan tetapi, didalam praktek khususnya pada PT.BPD Sumatera Selatan ditemukan bahwa roya partial terhadap jaminan hak tanggungan dapat dilakukan tanpa diperjanjikan terlebih dahulu di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Hal ini berdasarkan dari ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah terdapat ketentuan yang menyatakan

bahwa Royalty Partial juga dapat dilaksanakan dengan tanpa diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, yaitu dalam Pasal 124 ayat (2) yang isinya :

“Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan juga dapat dilakukan walaupun tidak memenuhi ketentuan ayat (1) berdasarkan pelepasan Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan yang dituangkan dalam akta otentik atau surat pernyataan dibawah tangan dengan mencantumkan secara jelas bagian dari obyek Hak Tanggungan yang dibebaskan dari Hak Tanggungan itu”

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Arpan, selaku Kepala Yurist Legal dan Dokumentasi Kredit Divisi KRV pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan menyatakan bahwa pelaksanaan royalti partial terhadap jaminan hak tanggungan yang tidak diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, dapat disimpangi , pengecualian itu adalah untuk menampung kebutuhan perkembangan dunia perkreditan, antara lain untuk mengakomodasi keperluan pendanaan pembangunan kompleks perumahan yang semula menggunakan kredit untuk pembangunan seluruh kompleks dan kemudian akan dijual kepada pembeli akhir ini juga menggunakan kredit dengan jaminan rumah yang bersangkutan.⁶⁷

Arpan mengatakan, bahwa Pelaksanaan royalti partial yang tidak diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dilaksanakan

⁶⁷ Wawancara Pada Kepala Yurist Legal dan Dokumentasi Kredit Divisi KRV, PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan Palembang, 8 Januari 2009.

selama para pihak dalam hal ini pihak kreditur dan debitur sepakat untuk melakukan roya partial terhadap objek jaminan hak tanggungan untuk pelunasan sebagian objek hak tanggungan tersebut.⁶⁸

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Badan Pertanahan Kota Palembang, mengatakan bahwa ada koreksi dari Badan Pertanahan Nasional Pusat, yang mengeluarkan Surat Edaran Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Atas Nama Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 600-494-D.IV tanggal 8 Februari 2000, yang menyatakan bahwa Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian objek Hak Tanggungan hanya dilakukan apabila objek hak tanggungan terdiri dari beberapa hak atas tanah dan/ atau beberapa hak atas satuan rumah susun dimana kemungkinan hapusnya sebagian objek hak tanggungan tersebut telah diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).⁶⁹

Pelaksanaan roya partial yang tidak diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, menurut Kepala Badan Pertanahan kota Palembang, didalam prakteknya tetap dapat dilaksanakan, hal ini dikarenakan untuk memenuhi kepentingan para pihak dalam hal ini Debitur sebagai pihak yang berhutang dan untuk penyelesaian

⁶⁸ Wawancara Pada Kepala Yurist Legal dan Dokumentasi kredit Devisi KRV, PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan Palembang, 8 Januari 2009.

⁶⁹ Wawancara Pada Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang, 9 Januari 2009.

administratif di Kantor Pertanahan . Meskipun didalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 dan Surat Edaran Deputi bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Atas Nama Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 600-494-D.IV tanggal 8 Februari 2000, bahwa *roya partial* harus diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.⁷⁰

Dalam hal pelaksanaan roya partial, yang tidak diperjanjikan terlebih dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan akan meminta dibuatkan akta *Consent Roya* yang dikeluarkan oleh Notaris atau pihak kreditur. Yang mana isi dari akta *consent roya* tersebut menyatakan suatu pernyataan persetujuan untuk dilakukan roya terhadap sebagian objek hak tanggungan.⁷¹

Bila kreditur tidak bersedia memberikan surat roya, kendati utang debitur sudah lunas, maka peng-royaan Hak Tanggungan dapat dilakukan berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 22 ayat (5) UUHT ,yang berbunyi :

Apabila kreditur tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftarkan.

⁷⁰ Wawancara Pada Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang, 9 Januari 2009.

⁷¹ Wawancara Pada Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang, 9 Januari 2009.

Mengenai kemungkinan roya partial diatur lebih lanjut dalam Pasal 22 ayat (9) UUHT yang menetapkan :

Apabila pelunasan utang dilakukan dengan cara angsuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2), hapusnya hak tanggungan pada bagian objek hak tanggungan yang bersangkutan dicatat pada buku tanah dan sertipikat hak tanggungan serta pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang telah bebdari hak tanggungan yang semula membebaninya.

Pada surat permohonan roya yang diberikan oleh kreditur, disebutkan dengan jelas hak atas tanah (atau bagian dari sertipikat induk) yang mana, yang dengan itu dimohon royanya. Permohonan itu dilengkapi dengan sertipikat hak atas tanah yang hendak diroya dan sertipikat yang bersangkutan.⁷²

Sertipikat hak atas tanahnya, proses pen-royaan-nya dilakukan seperti diatas, bedanya pada segi sertipikat Hak Tanggungannya, karena dalam peristiwa roya partial, sertipikat hak tanggungannya ditarik kembali oleh Kantor Pertanahan,tetapi hanya diberikan catatan persil mana yang merupakan sebagian dari persil-persil jaminan (atau bagian mana dari sertipikat induk), yang dikeluarkan dari jaminan (dicoret), sedang persil-persil lain (atau sisa sertipikat induk) tetap terikat sebagai jaminan untuk

⁷² Wawancara Pada Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang, 9 Januari 2009.

sisanya utang. Sertipikat Hak Tanggungan selanjutnya dikembalikan kepada kreditur yang bersangkutan⁷³.

Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan yang disebabkan oleh hapusnya utang yang dijamin dilakukan berdasarkan :

- a. Pernyataan dari kreditur bahwa utang yang dijamin dengan hak tanggungan itu sudah dihapus atau sudah dibayar lunas, yang dituangkan dalam akta autentik atau dalam surat pernyataan dibawah tangan, atau
- b. Tanda bukti pembayaran pelunasan utang yang dikeluarkan oleh orang yang berwenang menerima pembayaran tersebut, atau
- c. Kutipan risalah lelang objek hak tanggungan disertai dengan pernyataan dari kreditur bahwa pihaknya melepaskan hak tanggungan untuk jumlah yang melebihi hasil lelang yang dituangkan dalam surat pernyataan di bawah tangan.

Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan yang disebabkan oleh dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan dilakukan berdasarkan pernyataan dari pemegang hak tanggungan bahwa pihaknya melepaskan hak tanggungan atas seluruh atau sebagian

⁷³ Wawancara Pada Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang, 9 Januari 2009.

objek hak tanggungan yang dituangkan akta autentik atau surat pernyataan dibawah tangan.⁷⁴

Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan sebagaimana tersebut dilakukan dengan cara sebagai berikut :⁷⁵

- a. mencoret catatan mengenai adanya Hak Tanggungan di dalam buku tanah yang dibebani dan sertifikatnya, dengan disertai pencantuman catatan yang berbunyi :”Berdasarkan....Hak Tanggungan ini hapus”, tanggal dan tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan
- b. mencantumkan catatan di dalam buku tanah Hak Tanggungan bahwa Hak Tanggungan itu sudah hapus dan bahwa buku tanah Hak Tanggungan itu tidak berlaku lagi.
- c. Menarik sertifikat hak tanggungan dan mencantumkan catatan bahwa hak tanggungan tersebut sudah hapus dan sertifikat tersebut tidak berlaku lagi, dengan ketentuan bahwa apabila sertifikat hak tanggungan tidak dapat ditarik , di dalam buku tanah hak tanggungan dicantumkan catatan bahwa sertifikat tersebut tidak dapat ditarik lagi.

Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian objek hak tanggungan dapat dilakukan berdasarkan pelunasan hutang yang dijamin, dengan ketentuan bahwa objek hak tanggungan terdiri dari beberapa hak

⁷⁴ Wawancara Pada Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang, 9 Januari 2009.

⁷⁵ Wawancara Pada Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang, 9 Januari 2009.

dan kemungkinan hapusnya sebagian Hak Tanggungan karena pelunasan sebagian utang tersebut diperjanjikan dalam APHT. Demikian pula pendaftaran hapus hak tanggungan atas sebagian objek hak tanggungan dapat dilakukan walaupun tidak memenuhi ketentuan sebagaimana tersebut diatas berdasarkan pelepasan hak tanggungan atas sebagian objek hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan yang dituangkan dalam akta autentik atau surat pernyataan di bawah tangan dengan mencantumkan secara jelas bagian dari objek hak tanggungan yang dibebaskan dari beban hak tanggungan tersebut .

Jika debitur telah melakukan pelunasan hutang, maka berarti bahwa perjanjian hutang diantara debitur atau pemberi hak tanggungan dan kreditur atau pemegang hak tanggungan telah berakhir. Seperti telah dijelaskan bahwa perjanjian hutang itu bersifat perorangan, yang mengetahui keadaan itu hanyalah para pihak di dalam perjanjian itu, tidak pihak ketiga (umum) agar umum mengetahui peristiwa ini, perlu dipenuhi asas publisitas dengan melakukan publikasi di Kantor Pertanahan. Jika tidak, maka menurut umum hak tanggungan masih berlaku untuk itu pelunasan pembayaran tadi harus diikuti dengan penghapusan Hak Tanggungan melalui pencoretan (roya).

Permohonan pencoretan dilakukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan , hal-hal sebagai berikut :⁷⁶

- a. Sertipikat hak tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditur bahwa hak tanggungan hapus karena piutangnya telah lunas atau;
- b. Pernyataan tertulis dari kreditur bahwa hak tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin dengan hak tanggungan telah lunas atau kreditur melepaskan hak tanggungan yang bersangkutan

Pencoretan dapat dilakukan melalui 2 (dua) cara sebagai berikut :⁷⁷

- 1). Secara Sukarela, dengan persetujuan Kreditur.

Permohonan pencoretan diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertipikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh Kreditur bahwa hak tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan itu sudah lunas , atau pernyataan tertulis dari kreditur bahwa hak tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan itu telah lunas atau karena kreditur melepaskan hak tanggungan yang bersangkutan.

⁷⁶ Wawancara Pada Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang, 9 Januari 2009.

⁷⁷ Wawancara Pada Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang, 9 Januari 2009.

2). Secara Paksa melalui putusan Pengadilan.

Apabila Kreditur tidak bersedia memberikan pernyataan pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar.

Apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri lain, permohonan tersebut harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan.

Permohonan pencoretan catatan hak tanggungan berdasarkan perintah Pengadilan Negeri diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan.

Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak tanggungan tersebut pada buku –buku hak atas tanah dan sertifikatnya, dalam waktu 7(tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan, hak tanggungan menjadi hapus.

Sertipikat hak tanggungan ditarik dan bersama-sama buku tanah hak tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kepala Kantor Pertanahan. Apabila sertipikat karena suatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah hak tanggungan.

Pencoretan catatan atau roya Hak Tanggungan dilakukan demi ketertiban administrasi dan tidak mempunyai pengaruh hukum terhadap Hak Tanggungan yang bersangkutan yang sudah hapus. Pencoretan ini adalah refleksi dari asas publisitas, oleh sebab itu diperlukan saksi bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian pemberian Hak Tanggungan untuk segera melakukan roya, jika utang sudah dilunasi.

B. Pengaturan Roya Partial dalam Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dan Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Pada tanggal 9 April 1996 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah atau biasa disebut dengan UUHT. Undang-undang Hak Tanggungan tersebut diundangkan sebagai realisasi dari Pasal 51 Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.

Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) ini mencabut ketentuan-ketentuan *Hypotheek* sepanjang mengenai tanah (KUHPerdato Buku II) dan ketentuan *Credietverband* S. 1908-542 jo.

S.1909-584 sebagai yang telah diubah dengan S.1937-190 jo S. 1937-191 dan mengantarkan kita ke era Hak Tanggungan yang bersifat nasional. Proses pembaharuan ini sungguh-sungguh mengambil waktu yang lama.

Pembentukan UUHT ini sejalan dengan sistem pembaharuan Hukum Perdata yang secara nasional telah disepakati yaitu secara partial. Kesepakatan ini diputuskan dalam Seminar Pembaharuan Hukum Perdata Tahun 1981, yang diselenggarakan atas kerjasama Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN) dengan Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Yogyakarta.

Pembaharuan partial ini diputuskan dengan pertimbangan bahwa pembaharuan hukum perdata tidak mungkin dilakukan secara total dalam bentuk kodifikasi karena keterbatasan sumber daya manusia, waktu dan tenaga. Dalam perjalanan waktu lahirnya Undang-undang Jaminan Fidusia Nomor 42 tahun 1996 yang juga mengandung ketentuan tentang jaminan hak atas tanah.

Cara pembaharuan secara partial ini mengandung kelemahan, karena besar kemungkinan Undang-undang yang dibentuk itu satu dengan yang lainnya tidak terpadu. Oleh karena itu untuk tetap menjaga keterpaduan, maka pembaharuan itu harus selamanya mengacu kepada sistem. Pembaharuan itu harus didukung oleh asas-asas yang sama, terpadu, dan harmonis. Keseluruhannya walaupun

terpisah-pisah tetap berada dalam kesatuan tata tertib hukum yang mempunyai satu akar.

Akar utamanya adalah asas-asas yang terkandung dalam Pancasila, Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat (TAP MPR), Undang-Undang Dasar '1945 dan Undang-undang. Jika akar yang menjadi basis tata tertib hukum itu satu sama lain bertentangan dan tidak terpadu, maka tata tertib hukum itu akan berantakan dan runtuh sehingga tidak ada lagi kepastian hukum.

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok –Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Ada beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan yang termuat di dalam definisi tersebut. Unsur-unsur pokok itu adalah :

- 1) Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
- 2) Obyek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
- 3) Hak tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.

- 4) Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.
- 5) Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Hak Tanggungan itu dibebankan pada beberapa hak atas tanah yang terdiri dari beberapa bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat dinilai secara tersendiri. Untuk dapat dibebani hak atas tanah, obyek hak tanggungan yang bersangkutan harus memenuhi 4 syarat yaitu :⁷⁸

1. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang.
2. Termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas.
3. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cidera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual di muka umum.
4. Memerlukan penunjukan dengan undang-undang

Dalam Pasal 4 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 telah ditunjuk secara tegas hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang. Ada lima jenis hak atas tanah yang dapat dijamin dengan hak tanggungan yaitu :

⁷⁸ Salim.H.S, 2006, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hlm 104.

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Pakai, baik hak milik maupun hak atas tanah Negara
5. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan hak milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dan dinyatakan di dalam akta pemberian hak tanggungan.

Sebagaimana diketahui, KUHPerdata menganut asas perlekatan, sedangkan UUHT menganut asas pemisahan horizontal. UUHT menganut asas pemisahan horizontal oleh karena UUHT merupakan *derivatif* dari UUPA yang berdasarkan hukum adat. Sebagaimana diketahui hukum tanah berdasarkan hukum adat menganut asas pemisahan horizontal.

Asas Perlekatan yang dianut oleh KUHPerdata itu tercermin dari ketentuan Pasal 1163 KUHPerdata dan Pasal 1165 KUHPerdata. Dalam Pasal 1163 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan bahwa:” Hak tersebut pada hakikatnya tidak dapat dibagi-bagi dan terletak diatas semua benda tak bergerak yang diikatkan dalam keseluruhannya dalam masing-masing dari benda tersebut dan diatas tiap-tiap bagian daripadanya”. Sedangkan Pasal 1165 Kitab Undang-

undang Hukum Perdata menyatakan bahwa : “Setiap Hak Tanggungan meliputi segala perbaikan dikemudian hari pada benda yang dibebani, juga segala apa yang menjadi satu dengan benda itu karena pertumbuhan atau pembangunan”.

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut, jelas bahwa sifat tidak dapat dibagi-bagi merupakan ketentuan yang mengatur (*regelendrecht*) yang dapat disimpangi dengan perjanjian.

Dalam pemberian Hak Tanggungan guna pemenuhan kebutuhan modal usahanya tersebut bisa seorang debitur menyerahkan lebih dari satu objek Hak Tanggungan kepada kreditur. Semua objek Hak Tanggungan tersebut nantinya dijaminakan menjadi satu kesatuan dalam Hak Tanggungan guna mendapatkan pinjaman modal/uang sesuai dengan yang diharapkan. Hal ini dikarenakan sifat Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 2 UUHT. Artinya bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian darinya. Telah lunasnya sebagian hutang yang dijaminakan tidak berarti membebaskan sebagian obyek Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan tersebut tetap membebani secara keseluruhan masing-masing obyek yang dibebani Hak Tanggungan guna sisa utang Debitur kepada Kreditur yang belum dilunasi. Namun apabila

kemudian debitur mempunyai dana untuk melunasi sebagian hutangnya, maka pelunasan angsuran utang yang besarnya sama dengan nilai masing-masing obyek yang dibebani Hak Tanggungan akan membebaskan obyek tersebut dari Hak Tanggungan dengan syarat hal tersebut telah diperjanjikan terlebih dahulu, sehingga Hak Tanggungan hanya membebani sisa utangnya saja.

Sifat tidak dapat dibagi-bagi tersebut juga diatur dalam Pasal 2 ayat (1) jo ayat (2) UUHT . Di dalam UUHT Pasal 2 ayat (1) sifat tidak dapat dibagi-bagi dari hak tanggungan tersebut, tidak bersifat absolut, tetapi mengatur (*regelendrecht*), jadi sama dengan konsep KUHPerdara. Dikatakan bahwa sifat tidak dapat dibagi-bagi , dapat disimpangi dengan perjanjian yang dituangkan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (Pasal 1 ayat (2)) dengan syarat sebagai berikut :⁷⁹

1. Hak tanggungan dibebankan atas beberapa hak atas tanah.
2. Pelunasan utang yang dijamin dilakukan dengan angsuran.

Dari penjelasan diatas jelas bahwa *roya partial* harus diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan apabila hal tersebut tidak diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta

⁷⁹ Mariam Daruz Badruzaman, 2004, *Hukum Perdata Buku II Kompilasi Hukum Jaminan*, CV Mandar Maju Jakarta, Hlm 19.

Pemberian Hak Tanggungan, maka tidak bisa dilakukan *roya* terhadap objek hak tanggungan tersebut.

Dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah terdapat ketentuan yang menyatakan bahwa *Roya Partial* juga dapat dilaksanakan dengan tanpa diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, yaitu dalam Pasal 124 ayat (2) yang isinya :

“Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan juga dapat dilakukan walaupun tidak memenuhi ketentuan ayat (1) berdasarkan pelepasan Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan yang dituangkan dalam akta otentik atau surat pernyataan dibawah tangan dengan mencantumkan secara jelas bagian dari obyek Hak Tanggungan yang dibebaskan dari Hak Tanggungan itu”

Peraturan Menteri Agraria tersebut dibuat sebagai tuntutan yang ada dalam praktek , khususnya untuk menampung kebutuhan perkembangan dunia perkreditan. Sehingga pelaksanaan *roya partial* yang tidak diperjanjikan terlebih dahulu di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dilaksanakan. Hal tersebut secara teori sangat bertentangan, karena seperti kita ketahui bahwa kedudukan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah tersebut dibawah

Undang-Undang Nomor 4 tentang Hak tanggungan. Jadi pada dasarnya peraturan undang-undang yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi.

Hal tersebut sebagaimana pendapat yang diungkapkan oleh Hans Kelsen dalam teorinya mengenai piramida berjenjang (Stufenbau theory) bahwa norma yang lebih rendah ditentukan oleh norma lain yang lebih tinggi yang pembentukannya ditentukan oleh norma lain yang lebih tinggi lagi, dan bahwa *regressus* (rangkaian proses pembentukan hukum) itu diakhiri suatu norma dasar tertinggi yang, karena menjadi dasar tertinggi dari validitas keseluruhan tatanan hukum, membentuk suatu kesatuan tatanan hukum.⁸⁰

Karakter dinamis dari sistem norma dan fungsi norma dasar juga mengungkapkan suatu kekhasan lebih lanjut dari hukum. Hukum mengatur pembentukannya sendiri karena suatu norma hukum menentukan cara untuk membuat norma hukum lain dan juga sampai derajat tertentu menentukan isi dari norma yang lain itu. Karena, norma hukum yang satu valid lantaran dibuat dengan cara yang ditentukan oleh suatu norma hukum yang lain, dan norma hukum yang lain ini menjadi landasan validitas dari norma hukum.⁸¹

⁸⁰ Hans Kelsen, 2006, *Teori Umum Tentang Hukum dan Negara*, Nusamedia, Bandung, Hlm 179.

⁸¹ Ibid, Hlm 179.

Hubungan antara norma yang mengatur pembentukan norma lain dengan norma yang lain lagi dapat digambarkan sebagai hubungan antara superordinasi dan subordinasi yang merupakan kiasan keruangan. Norma yang menentukan pembentukan norma lain adalah norma yang lebih tinggi sedangkan norma yang dibentuk menurut peraturan ini adalah norma yang lebih rendah.⁸²

Berdasarkan uraian diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa pengaturan mengenai *roya partial* , yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bertentangan dengan Ketentuan yang terdapat dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 khususnya Pasal 2.

Hal tersebut dikarenakan Hak tanggungan termasuk dalam ranah hukum perdata. Yang mana untuk terjadinya suatu perjanjian, salah satu syarat mutlak adalah kesepakatan antara para pihak, apabila para pihak tersebut telah sepakat maka bisa dilaksanakan . Dengan kata lain bahwa Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tersebut merupakan hukum yang sifatnya memaksa sedangkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan

⁸² Otje Salman S dan Anton F. Susanto, 2004, **Teori Hukum**, PT.Refika Aditama, Bandung, Hlm 107.

Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah merupakan hukum yang sifatnya pelengkap.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian dari tesis ini, maka penulis mengambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan roya partial terhadap jaminan hak tanggungan yang tidak diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, didalam praktek dapat dilaksanakan ,hal tersebut dilakukan untuk menampung kebutuhan perkembangan dunia perkreditan, antara lain untuk mengakomodasi keperluan pendanaan pembangunan komplek perumahan yang semula menggunakan kredit untuk pembangunan seluruh kompleks dan kemudian akan dijual kepada pemakai akhir ini juga menggunakan kredit dengan jaminan rumah yang bersangkutan. Pelaksanaan roya partial yang tidak diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dilaksanakan selama para pihak dalam hal ini pihak kreditur dan debitur sepakat untuk melakukan roya partial terhadap objek jaminan hak tanggungan untuk pelunasan sebagian objek hak tanggungan tersebut. Dalam hal pelaksanaan roya partial, yang tidak diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan akan meminta dibuatkan akta *Consent Roya* yang dikeluarkan oleh Notaris atau pihak kreditur. Yang

mana isi dari akta *consent roya* tersebut menyatakan suatu pernyataan persetujuan untuk dilakukan *roya* terhadap sebagian objek hak tanggungan. Pencoretan hak tanggungan dilakukan dengan cara sebagai berikut :

- d. mencoret catatan mengenai adanya Hak Tanggungan di dalam buku tanah yang dibebani dan sertifikatnya, dengan disertai pencantuman catatan yang berbunyi : "Berdasarkan....Hak Tanggungan ini hapus", tanggal dan tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan
 - e. mencantumkan catatan di dalam buku tanah Hak Tanggungan bahwa Hak Tanggungan itu sudah hapus dan bahwa buku tanah Hak Tanggungan itu tidak berlaku lagi.
 - f. Menarik sertifikat hak tanggungan dan mencantumkan catatan bahwa hak tanggungan tersebut sudah hapus dan sertifikat tersebut tidak berlaku lagi, dengan ketentuan bahwa apabila sertifikat hak tanggungan tidak dapat ditarik , di dalam buku tanah hak tanggungan dicantumkan catatan bahwa sertifikat tersebut tidak dapat ditarik lagi.
2. Berdasarkan Pendapat Hans Kelsen dalam teorinya mengenai piramida berjenjang atau Stufenbau theory bahwa peraturan perundang-undangan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi. Sehingga dalam hal ini

Pengaturan royas partial, yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bertentangan dengan Ketentuan yang terdapat dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 khususnya Pasal 2. Akan tetapi, karena Hak tanggungan termasuk dalam ranah hukum perdata. Yang mana untuk terjadinya suatu perjanjian, salah satu syarat mutlak adalah kesepakatan antara para pihak, apabila para pihak tersebut telah sepakat maka bisa dilaksanakan. Dengan kata lain bahwa Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tersebut merupakan hukum yang sifatnya memaksa sedangkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah merupakan hukum yang sifatnya pelengkap.

3. Berdasarkan hasil analisis dari penulis, maka pelaksanaan royas partial terhadap jaminan hak tanggungan yang tidak diperjanjikan didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) secara teori hal tersebut tidak bisa dilaksanakan sedangkan di dalam praktek pelaksanaan royas partial yang tidak diperjanjikan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dilaksanakan. Sehingga dalam hal ini dapat disimpulkan bahwa terjadi pertentangan antara teori dan praktek, yang

mana hal tersebut diatur dalam Pasal 2 ayat (1) jo ayat (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 dan Pasal 124 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Seperti kita ketahui bahwa hukum dibuat untuk masyarakat, dan hukum mengharuskan masyarakat untuk mematuhi hukum, walaupun di dalam praktek itu dapat disimpangi selama masih ada aturan-aturan lain yang mengaturnya hal tersebut masih dapat dilaksanakan, hal ini dikarenakan perkembangan hukum yang semakin luas dan kebutuhan masyarakat semakin banyak terutama dalam kebutuhan dunia perkreditan.

B. Saran

1. Perlu adanya suatu aturan yang mengatur secara khusus mengenai pelaksanaan royalti partial, sehingga tidak terjadi penyimpangan dalam pelaksanaannya.
2. Perlu adanya revisi terhadap Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, karena masih ada kerancuan di dalam pasal-pasalnya, diantaranya pada Pasal 2 dengan penjelasan Pasal 2 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku

- Adrian Sutedi, 2006, ***Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah***, BP. Cipta Jaya, Jakarta.
- A.P. Parlindungan, 1993, ***Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria***, Mandar Maju, Bandung.
- A.Qirom Syamsudin Meliala, 1985, ***Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya***, Liberty, Yogyakarta.
- Bachtiar Effendi, 1993, ***Kumpulan Tentang Hukum Tanah***, Alumni, Bandung.
- Bambang Waluyo, 1991, ***Penelitian Hukum Dalam Praktek***, Sinar Grafika, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2003, ***Hukum Agraria Indonesia***, Djambatan, Jakarta.
- Djojo Mulyadi, 2005, ***Pengaruh Penanaman Modal Asing Atas Perkembangan Hukum Persekutuan Perseroan Dagang (Vennotschaps Recht) Dewasa Ini***, Majalah Hukum dan Pengadilan Nomor 5/6.
- Hans Kelsen, 2006, ***Teori Umum Tentang Hukum dan Negara***, Nusamedia, Bandung.
- J. Satrio, 1996, ***Hukum Perikatan Tentang Hapusnya Perikatan***, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Johanes Ibrahim, 2004, ***Bank Sebagai Lembaga Intermediasi dalam Hukum Positif***, CV.Utomo, Bandung.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2004 ***Perikatan Pada Umumnya***, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- , 2005, ***Hak Tanggungan***, Prenada Media, Jakarta.

- Kasmir, 2004, ***Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya***, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- M. Kasir Ibrahim, 1994, ***Kamus Lengkap Bahasa Indonesia***, PT. Pustaka Tinta Mas, Surabaya.
- Mariam Daruz Badruzaman, 2004, ***Kompilasi Hukum Jaminan***, CV. Mandar Maju, Bandung.
- Muhammad Djumhana, ***Hukum Perbankan di Indonesia***, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Otje Salman.S dan Anton F. Susanto, 2004, ***Teori Hukum***, PT. Refika Aditama, Bandung.
- Peter Mahmud Marzuki, 2005, ***Penelitian Hukum***, Prenada Media, Jakarta.
- PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan, ***Materi Pendidikan Calon Yurist/ Bank Legal Officer***, Palembang, 2008.
- Purwahid Patrik, 1986 ***Azas Itikad Baik***, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang.
- , 1994 ***Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian dan Undang-Undang)***, CV Mandar Maju, Bandung.
- Purwahid Patrik dan Kashadi, 2007, ***Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan Undang-undang Hak Tanggungan***, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang.
- Rachmadi Usman, 2008, ***Hukum Jaminan Keperdataan***, Sinar Grafika, Jakarta.
- Rony Hanintijo Soemitro, 1998, ***Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri***, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Salim HS, 2001, ***Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)***, Sinar Grafika, Jakarta.
- , 2004, ***Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia***, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Soerjono Soekanto, 1986, ***Pengantar Penelitian Hukum***, Universitas Indonesia, Jakarta.

Subekti, 1995, ***Hukum Perjanjian***, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

-----, 1995, ***Pokok-Pokok Hukum Perdata***, PT. Intermasa, Jakarta.

Sudikno Mertokusumo, 1991, ***Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)***, Liberty, Yogyakarta.

Suharnoko, 2004, ***Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus***, Prenada Media, Jakarta.

Sutarno, 2003, ***Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank***, Alfabeta, Bandung.

Travers dalam Consuelo G. Sevilla dkk, 1993, ***Pengantar Metode Penelitian***, UI Press, Jakarta.

Perundang-undangan

R. Subekti., dan R. Tjindrosudibio, ***Kitab Undang-undang Hukum Perdata***, PT. Pradya Paramita, Jakarta, 2003.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang ***Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (LN Tahun 1960 No. 104)***.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang ***Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang berkaitan Dengan Tanah***.

Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ***Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah***.

Surat Edaran Deputy Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Atas Nama Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 600-494-D.IV tanggal 8 Februari 2000.

LAMPIRAN

BANK SUMSEL

PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH SUMATERA SELATAN

Kantor pusat :

Jl, Kapten A. Rivai 21, Palembang 30129

Telepon : (0711) 350494, 377736

Facsimile : (0711) 313641 – 360241 – 378416

Web site : <http://www.banksumsel.com>

Palembang, 7 Januari 2009

Nomor : 1227/HUM/1/B/2008

Lamp : --

Perihal : Surat Keterangan

Kepada

Magister Kenotariatan

Universitas Diponegoro

Jl. Iman Bardjo, S.H

Di -

SEMARANG

Surat Saudara No. 284/ JO7.4/PG.Mkn/2008 tanggal 7 Agustus 2008

Menunjuk surat Saudara perihal tersebut pada pokok surat di atas,
dengan ini kami sampaikan bahwa:

Nama : DESTY DEVITA, S.H

NIM : B4B 007 048

Program Studi : Magister Kenotariatan

Judul Tesis : “Pelaksanaan Roya Partial
Terhadap Jaminan Hak Tanggungan
Pada PT. Bank Pembangunan Daerah
Sumatera Selatan Di Palembang”

Telah selesai melaksanakan penelitian pada PT. Bank
Pembangunan Daerah Sumatera Selatan dengan alamat Jl. Kapten
A. Rivai No. 21 Palembang

Demikian agar dimaklumi, atas perhatian dan kerjasama Saudara
disampaikan terima kasih

PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan
Divisi Hukum dan Umum,

**MENTERI NEGARA AGRARIA/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
NOMOR 3 TAHUN 1997**

TENTANG

KETENTUAN PELAKSANAAN

PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997

TENTANG PENDAFTARAN TANAH

MENTERI NEGARA AGRARIA/

KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,

Menimbang : a. bahwa dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria telah diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;

b. bahwa sehubungan dengan itu perlu menetapkan ketentuan lebih lanjut sebagai pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional;

Mengingat : 1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara 2043);

2. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3317);

3. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632);

4. Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3688);

5. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik (Lembaran Negara Tahun 1977 Nomor 38, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3107);

6. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3372);

7. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3643);

8. Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 1997 tentang Jenis Dan Penyetoran Penerimaan Negara Bukan Pajak (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 57, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3694);

9. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696);

10. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 T1988 tentang Badan Pertanahan Nasional

jo. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1993 tentang Kedudukan, Tugas Pokok, Fungsi, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Menteri Negara;

MEMUTUSKAN :

**Menetapkan : PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN
PERTANAHAN NASIONAL TENTANG KETENTUAN PELAKSANAAN PERATURAN
PEMERINTAH**

NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PEN-DAFTARAN TANAH.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam peraturan ini yang dimaksud dengan :

1. Peta dasar teknik adalah peta yang memuat penyebaran titik-titik dasar teknik dalam cakupan wilayah tertentu.
2. Gambar ukur adalah dokumen tempat mencantumkan gambar suatu bidang tanah atau lebih dan situasi sekitarnya serta data hasil pengukuran bidang tanah baik berupa jarak, sudut, azimuth ataupun sudut jurusan.
3. Pengukuran bidang tanah secara sistematis adalah proses pemastian letak batas bidang-bidang tanah yang terletak dalam satu atau beberapa desa/kelurahan atau bagian dari desa/kelurahan atau lebih dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematis.
4. Pengukuran bidang tanah secara sporadis adalah proses pemastian letak batas satu atau beberapa bidang tanah berdasarkan permohonan pemegang haknya atau calon pemegang hak baru yang letaknya saling berbatasan atau terpencar-pencar dalam satu desa/kelurahan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sporadis.
5. Pemetaan bidang tanah adalah kegiatan menggambarkan hasil pengukuran bidang tanah secara sistematis maupun sporadis dengan suatu metode tertentu pada media tertentu seperti lembaran kertas, drafting film atau media lainnya sehingga letak dan ukuran bidang tanahnya dapat diketahui dari media tempat pemetaan bidang tanah tersebut.
6. Peta bidang tanah adalah hasil pemetaan 1 (satu) bidang tanah atau lebih pada lembaran kertas dengan suatu skala tertentu yang batas-batasnya telah ditetapkan oleh pejabat yang berwenang dan digunakan untuk pengumuman data fisik.
7. Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) adalah tanda pengenal khusus yang diberikan untuk bidang tanah yang bersifat unik atau tunggal untuk setiap bidang tanah di seluruh Indonesia.
8. Orde adalah peringkat titik-titik dasar teknik berdasarkan kerapatan dan ketelitian sehingga dapat dibedakan dalam 5 (lima) peringkat yaitu orde 0 sampai dengan 4 dan berfungsi sebagai titik ikat.
9. Pemegang hak adalah orang atau badan hukum yang mempunyai hak atas tanah, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau Hak Pengelolaan, atau nadzir dalam hal tanah wakaf, baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar.
10. Kuasa adalah orang atau badan hukum yang mendapat kuasa tertulis yang sah dari pemegang hak.
11. Pihak yang berkepentingan adalah pemegang hak dan pihak atau pihak-pihak lain yang mempunyai kepentingan mengenai bidang tanah.
12. Warkah adalah dokumen yang merupakan alat pembuktian data fisik dan data yuridis bidang tanah yang telah dipergunakan sebagai dasar pendaftaran bidang tanah tersebut.
13. Menteri adalah Menteri yang bertanggungjawab dibidang agraria/pertanahan.
14. Kantor Wilayah adalah Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.
15. Kantor Pertanahan adalah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.

BAB II

PENGUKURAN DAN PEMETAAN

Bagian Kesatu

Pengukuran dan Pemetaan Titik Dasar Teknik.

Pasal 2

(1) Titik dasar teknik diklasifikasikan menurut tingkat kerapatannya yaitu titik dasar teknik orde 0, titik dasar

teknik orde 1, titik dasar teknik orde 2, titik dasar teknik orde 3, titik dasar teknik orde 4 dan titik dasar teknik perapatan.

(2) Pengukuran titik dasar teknik orde 2 dilaksanakan dengan kerapatan ± 10 kilometer.

(3) Pengukuran titik dasar teknik orde 3 dilaksanakan dengan kerapatan $\pm 1 - 2$ kilometer.

(4) Titik dasar teknik orde 4 merupakan titik dasar teknik dengan kerapatan hingga 150 meter.

(5) Titik dasar teknik perapatan merupakan hasil perapatan titik dasar teknik orde 4.

Pasal 3

(1) Sistem koordinat nasional menggunakan sistem koordinat proyeksi Transverse Mercator Nasional dengan

lebar zone 3° (tiga derajat) dan selanjutnya dalam Peraturan ini disebut TM- 3° .

(2) Meridian sentral zone TM- 3° terletak $1,5^\circ$ (satu koma lima derajat) di timur dan barat meridian sentral

zone UTM yang bersangkutan.

(3) Besaran faktor skala di meridian sentral (k) yang digunakan adalah 0,9999.

(4) Titik nol semu yang digunakan adalah timur (x) = 200.000 meter, dan utara (y) = 1.500.000 meter.

(5) Model matematik bumi sebagai bidang referensi adalah spheroid pada datum WGS-1984 dengan parameter

$a = 6.378.137$ meter dan $f = 1/298,25722357$.

(6) Penggunaan sistem proyeksi lain hanya diperkenankan dengan persetujuan Menteri.

Pasal 4

(1) Pengukuran titik dasar teknik orde 2 dilaksanakan dalam sistem koordinat nasional dengan mengikatkan

ke titik-titik dasar orde 0 dan orde 1 yang dibangun oleh Badan Koordinasi Survey dan Pemetaan nasional.

(2) Pengukuran titik dasar teknik orde 3 dilaksanakan dalam sistem koordinat nasional dengan mengikatkan ke

titik-titik dasar teknik orde 2.

(3) Pengukuran titik dasar teknik orde 4 pada prinsipnya dilaksanakan dalam sistem koordinat nasional dengan mengikatkan ke titik-titik dasar teknik orde 3.

(4) Apabila tidak memungkinkan, pengukuran titik dasar teknik orde 4 dapat dilaksanakan dalam sistem

koordinat lokal dimana dikemudian hari harus ditransformasi kedalam sistem koordinat nasional.

(5) Titik dasar teknik yang dimaksud pada ayat (1), (2) dan (3) disebut titik dasar teknik nasional, sedangkan

titik dasar teknik yang dimaksud pada ayat (4) apabila belum ditransformasi ke dalam koordinat sistem koordinat nasional disebut titik dasar teknik lokal.

Pasal 5

(1) Titik dasar teknik orde 2 dibuat dengan konstruksi beton dari campuran semen, pasir dan kerikil dengan

perbandingan 1 : 2 : 3 dengan diameter tulang besi 12 mm, yang besarnya sekurang-kurangnya 0,35 m x

0,35 m dan tinggi sekurang-kurangnya 0,80 m, dan berdiri di atas beton dasar dengan ukuran 0,55 m x 0,55

m dan tinggi 0,2 m, diberi warna biru dan dilengkapi dengan marmer dan logam yang berbentuk tablet yang memuat sekurang-kurangnya nomor titik dasar teknik tersebut .

- (2) Titik dasar teknik orde 3 dibuat dengan konstruksi beton dari campuran semen, pasir dan kerikil dengan perbandingan 1 : 2 : 3 dengan diameter tulang besi 8 mm, yang besarnya sekurang-kurangnya 0,30 m x 0,30 m dan tinggi sekurang-kurangnya 0,60 m, dan berdiri di atas beton dasar dengan ukuran 0,40 m x 0,40 m dan tinggi 0,20 m, diberi warna biru dan dilengkapi dengan logam yang berbentuk tablet yang memuat sekurang-kurangnya nomor titik dasar teknik tersebut .
- (3) Titik dasar teknik orde 4 dibuat dengan konstruksi yang dapat disesuaikan dengan kondisi di lapangan.
- (4) Contoh gambar konstruksi titik dasar teknik adalah sebagaimana tercantum dalam lampiran 1.

Pasal 6

- (1) Titik dasar teknik orde 2 diberi nomor yang unik/tunggal sebanyak lima digit yang terdiri dari dua digit kode propinsi dan tiga digit nomor urut.
- (2) Titik dasar teknik orde 3 diberi nomor yang unik/tunggal sebanyak tujuh digit yang terdiri dari dua digit kode propinsi, dua digit kode kabupaten/ kotamadya dan tiga digit nomor urut.
- (3) Titik dasar teknik orde 4 diberi nomor yang unik/tunggal berdasarkan wilayah desa/kelurahan sebanyak tiga digit.
- (4) Kode propinsi dan kode kabupaten untuk nomor titik dasar teknik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) adalah sebagaimana tercantum dalam lampiran 2.

Pasal 7

Pengukuran titik dasar teknik orde 2, orde 3, dan orde 4 dilaksanakan dengan menggunakan metoda pengamatan satelit atau metoda lainnya.

Pasal 8

- (1) Penyebaran titik-titik dasar teknik dipetakan pada peta topografi atau peta lain yang ada.
- (2) Untuk titik dasar teknik lokal, penyebarannya dipetakan dalam peta skala besar yang meliputi satu wilayah desa/kelurahan.
- (3) Peta yang menggambarkan penyebaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) dinamakan peta dasar teknik.
- (4) Nomor lembar peta yang digunakan untuk peta dasar teknik mengikuti nomor lembar peta asalnya.

Pasal 9

- (1) Titik-titik dasar teknik dipetakan dengan simbol berbeda, sesuai dengan klasifikasi titik dasar teknik tersebut.
- (2) Titik dasar teknik orde 0 dan orde 1 dipetakan dengan simbol segi empat dengan panjang sisi 3 mm, dan diberi warna hitam.
- (3) Titik dasar teknik orde 2 dipetakan dengan simbol segitiga dengan panjang sisi 3 mm, dan diberi warna hitam.
- (4) Titik dasar teknik orde 3 dipetakan dengan simbol segitiga dengan panjang sisi 3 mm.
- (5) Titik dasar teknik orde 4 nasional dipetakan dengan simbol lingkaran yang bergaris tengah 3 mm, sedangkan titik dasar teknik orde 4 lokal dipetakan dengan simbol lingkaran yang bergaris tengah 3 mm yang diberi warna hitam.
- (6) Titik dasar teknik perapatan dipetakan dengan simbol segi empat dengan panjang 3 mm.

(7) Simbol-simbol titik dasar teknik sebagaimana dimaksud pada ayat (2), (3), (4), (5) dan (6) dibuat seperti contoh sebagaimana tercantum dalam lampiran 3.

Pasal 10

(1) Untuk titik dasar teknik orde 2, orde 3 dan orde 4 dibuatkan deskripsi, sketsa lokasi, dan foto yang menggambarkan dan menjelaskan cara pencapaian lokasi titik tersebut serta daftar koordinat yang sekurang-kurangnya memuat nilai koordinat titik dasar teknik tersebut dalam sistem koordinat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3.

(2) Deskripsi, sketsa lokasi, daftar koordinat dan foto titik dasar teknik dijilid menjadi satu dan disebut buku

tugu.

(3) Deskripsi, sketsa lokasi, daftar koordinat dan foto titik dasar teknik orde 2 dibuat dengan menggunakan

daftar isian 100, 100A, 100B dan 100C.

(4) Deskripsi, sketsa lokasi, daftar koordinat dan foto titik dasar teknik orde 3 dibuat dengan menggunakan

daftar isian 101, 101A, 101B dan 101C.

(5) Deskripsi, sketsa lokasi, daftar koordinat dan foto titik dasar teknik orde 4 dibuat dengan menggunakan

daftar isian 102 dan 102A.

(6) Tiap titik dasar teknik orde 2 dan orde 3 dibuatkan buku tugunya sebanyak 3 (tiga) rangkap yang masingmasing

disimpan di Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah dan Kantor Pertanahan, sedangkan buku tugu titik dasar teknik orde 4 dibuat 1 (satu) rangkap yang disimpan di Kantor Pertanahan.

Pasal 11

(1) Pemeliharaan titik-titik dasar teknik orde 2, orde 3 dan titik dasar teknik orde 4 merupakan tanggung jawab

Kantor Pertanahan setempat.

(2) Apabila titik dasar teknik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hilang atau berubah letaknya, harus dibuatkan titik dasar teknik yang baru sesuai ordenya di sekitar titik dimaksud dengan memberikan nomor

urut yang baru.

Bagian Kedua

Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran

Paragraf 1

Pengukuran dan Pemetaan untuk Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran

Pasal 12

(1) Pengukuran dan pemetaan untuk pembuatan peta dasar pendaftaran diselenggarakan dengan cara terrestrial, fotogrametrik atau metode lain.

(2) Pengukuran dan pemetaan secara terrestrial adalah pengukuran dan pemetaan yang dilaksanakan di permukaan bumi.

(3) Pengukuran dan pemetaan secara fotogrametrik adalah pengukuran dan pemetaan dengan menggunakan

sarana foto udara.

(4) Foto udara adalah foto dari permukaan bumi yang diambil dari udara dengan mempergunakan kamera

yang dipasang pada pesawat udara dan memenuhi persyaratan-persyaratan teknis tertentu untuk digunakan

bagi pembuatan peta dasar pendaftaran.

Pasal 13

- (1) Peta dasar pendaftaran dibuat dengan skala 1:1.000 atau lebih besar untuk daerah pemukiman, 1:2.500 atau lebih besar untuk daerah pertanian dan 1:10.000 untuk daerah perkebunan besar.
- (2) Peta dasar pendaftaran dapat berupa peta garis atau peta foto.
- (3) Pembuatan peta dasar pendaftaran dilaksanakan dengan mengikatkan ke titik dasar teknik nasional.
- (4) Peta dasar pendaftaran yang masih berada dalam sistem koordinat lokal harus ditransformasikan ke dalam sistem koordinat nasional.

Pasal 14

Detail yang diukur dalam pembuatan peta dasar pendaftaran meliputi semua atau sebagian unsur geografi seperti sungai, jalan, bangunan, batas fisik bidang tanah dan ketinggian.

Pasal 15

- (1) Peta dasar pendaftaran yang berupa peta garis dibuat di atas drafting film, sedangkan peta dasar pendaftaran yang berupa peta foto dibuat di atas kertas bromide.
- (2) Peta dasar pendaftaran atau berupa peta garis dibuat dengan ketentuan :
 - a. ukuran muka peta 50 cm x 50 cm dan ukuran bidang gambar 70 cm x 70 cm untuk peta skala 1:1.000.
 - b. ukuran muka peta 60 cm x 60 cm dan ukuran bidang gambar 80 cm x 80 cm untuk peta skala 1:2.500.
 - c. ukuran muka peta 60 cm x 60 cm dan ukuran bidang gambar 60 cm x 60 cm untuk peta skala 1:10.000.
- (3) Peta dasar pendaftaran yang berupa peta foto dibuat dengan ketentuan :
 - a. ukuran muka peta dan bidang gambar 50 cm x 50 cm untuk peta skala 1 : 1000;
 - b. ukuran muka peta dan bidang gambar 60 cm x 60 cm untuk peta skala 1 : 2500 dan skala 1 : 10000;
- (4) Simbol-simbol kartografi yang digunakan untuk pembuatan peta dasar pendaftaran dibuat sesuai dengan contoh sebagaimana tercantum dalam lampiran 4.
- (5) Pada bagian kanan lembar peta, disediakan ruang untuk penulisan judul, skala peta, arah utara, petunjuk letak lembar peta, legenda kartografi, keterangan pembuatan peta, nama desa/kelurahan dan kecamatan, serta nama pihak ketiga yang melaksanakan jika ada.
- (6) Pada bagian kiri sebelah atas bidang gambar ditulis nama propinsi.
- (7) Pada bagian tengah sebelah atas bidang gambar ditulis nama kotamadya/ kabupaten.
- (8) Pada bagian kanan sebelah atas legenda ditulis nomor peta dasar pendaftaran.

Pasal 16

- (1) Untuk peta dasar pendaftaran dalam sistem kerangka dasar nasional, penomoran peta terdiri dari nomor zone dan nomor lembar peta.
- (2) Penomoran zone mengacu pada nomor zone UTM, penomoran terdiri dari tiga digit dimana dua digit pertama berisi nomor zone UTM dan digit terakhir merupakan letak zone TM-3 ° sebagaimana tercantum dalam lampiran 5.
- (3) Satu zone TM-3° dibagi dalam wilayah-wilayah yang tercakup pada peta skala 1 : 10.000 dengan ukuran muka peta 60 cm x 60 cm.
- (4) Penomoran lembar peta skala 1 : 10.000 terdiri dari lima digit dimana dua digit pertama menunjukkan nomor kolom lembar (arah x) dan tiga digit berikutnya adalah nomor baris lembar (arah y) dimulai dari

koordinat $x = 32.000$ m dan $y = 282.000$ m sebagaimana tercantum dalam lampiran 6.

(5) Lembar peta skala 1 : 10.000 dibagi menjadi 16 lembar peta skala 1:2.500 dengan ukuran muka peta 60 cm x 60 cm.

(6) Penomoran lembar peta skala 1 : 2.500 terdiri dari tujuh digit dimana lima digit pertama adalah nomor

lembar peta skala 1:10.000-nya dan dua digit berikutnya adalah nomor urut lembar peta skala 1 : 2.500 di

dalam lembar peta skala 1:10.000 yang dimulai dari nomor 1 (satu) di pojok kiri bawah selanjutnya ke arah

kanan dan kemudian baris selanjutnya dari kiri ke kanan sebagaimana tercantum dalam lampiran 7.

(7) Lembar peta skala 1:2.500 dibagi menjadi sembilan lembar peta skala 1:1.000 dengan ukuran muka peta 50 cm x 50 cm.

(8) Penomoran lembar peta skala 1:1.000 terdiri dari delapan digit dimana tujuh digit pertama adalah nomor

lembar peta skala 1:2.500-nya dan satu digit berikutnya adalah nomor urut lembar peta skala 1:1.000 di dalam lembar peta skala 1:2.500 yang dimulai dari nomor 1 (satu) di pojok kiri bawah selanjutnya ke

sebagaimana tercantum dalam lampiran 7.

(9) Untuk lembar-lembar peta skala yang lebih besar (1:500 dan 1:250) ukuran muka petanya sama dengan ukuran muka peta skala 1:1.000 dan pembagian serta penomoran lembar petanya sesuai dengan

ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) dengan menambahkan masing-masing satu digit terhadap nomor lembar peta skala yang lebih kecil.

(10) Contoh pembagian dan penomoran lembar peta dalam sistem kerangka dasar nasional adalah sebagaimana tercantum dalam lampiran 7.

Paragraf 2

Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran Dari Peta Lain

Pasal 17

(1) Peta dasar pendaftaran dapat dibuat dengan menggunakan peta lain yang memenuhi syarat sebagai berikut:

a. peta tersebut mempunyai skala 1 : 1.000 atau lebih besar untuk daerah perkotaan, 1 : 2.500 atau lebih

besar untuk daerah pertanian dan 1 : 10.000 atau lebih kecil untuk daerah perkebunan besar;

b. peta tersebut sebagaimana dimaksud pada huruf a mempunyai ketelitian planimetris lebih besar atau sama dengan 0,3 mm pada skala peta;

c. untuk mengetahui ketelitian planimetris sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dilakukan dengan pengecekan jarak pada titik-titik yang mudah diidentifikasi di lapangan dan pada peta.

(2) Apabila peta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berada dalam sistem koordinat nasional, maka

dilakukan transformasi ke dalam sistem koordinat nasional.

Paragraf 3

Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran Bersamaan Dengan Pengukuran Bidang Tanah

Pasal 18

(1) Pembuatan peta dasar pendaftaran dapat juga dilakukan bersamaan dengan pengukuran bidang atau bidang-bidang tanah yang termasuk di dalamnya.

(2) Dalam hal pembuatan peta dasar pendaftaran bersamaan dengan pengukuran bidang atau bidang-bidang

tanah, maka pengukuran bidang tanah tersebut didahului dengan pengukuran titik dasar teknik orde 4

nasional yang diikatkan ke titik-titik dasar teknik nasional orde 3 atau orde 2 terdekat di sekitar daerah tersebut.

(3) Apabila di sekitar lokasi tanah yang bersangkutan tidak terdapat titik dasar teknik nasional orde 3 atau orde

2, maka pembuatan peta dasar pendaftaran harus dimulai dengan pembuatan titik dasar teknik dengan sistem koordinat lokal, yang dalam hal pendaftaran tanah secara sistematis harus mencakup minimal wilayah yang ditunjuk sebagai wilayah pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis tersebut.

(4) Apabila dikemudian hari di wilayah tersebut tersedia titik dasar teknik nasional orde 4, peta pendaftaran

pada wilayah tersebut ditransformasi menjadi peta pendaftaran dalam sistem koordinat nasional.

(5) Dalam pengukuran yang dilakukan untuk pembuatan peta dasar pendaftaran dimaksud pada ayat (1), selain

batas-batas bidang tanahnya juga dimasukkan situasi/detail yang ada di sekitarnya dan jika diperlukan bangunan yang ada di atasnya.

Bagian Ketiga

Penetapan dan Pemasangan Tanda-tanda Batas Bidang Tanah

Pasal 19

(1) Untuk keperluan penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997:

a. pemohon yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, atau

b. pemegang hak atas bidang tanah yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat

ukur/gambar situasinya atau yang surat ukur/gambar situasinya sudah tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dan pihak yang menguasai bidang tanah yang bersangkutan, dalam pendaftaran tanah secara sistematis, diwajibkan menunjukkan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan dan, apabila sudah ada kesepakatan mengenai batas tersebut dengan pemegang hak atas bidang tanah yang berbatasan, memasang tanda-tanda batasnya.

(2) Penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam

pendaftaran tanah secara sistematis, dan oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pegawai Kantor Pertanahan

yang ditugaskannya dalam pendaftaran tanah secara sporadik.

(3) Dalam hal pemohon pengukuran atau pemegang hak atas tanah tidak dapat hadir pada waktu yang ditentukan untuk menunjukkan batas-batas bidang tanahnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka

penunjukan batas itu dapat dikuasakan dengan kuasa tertulis kepada orang lain.

(4) Dalam hal tanda batas yang sudah terpasang ternyata tidak sesuai dengan hasil penetapan batas sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pemohon pengukuran dan pemegang hak yang bersangkutan memindahkan tanda batas tersebut sesuai dengan batas yang telah ditetapkan.

(5) Penetapan batas dituangkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (daftar isian 201).

(6) Apabila dalam penetapan batas sekaligus dilakukan penataan batas, maka hasil penataan batas tersebut

dituangkan dalam Berita Acara Penataan Batas (daftar isian 201A).

(7) Penataan batas sebagaimana dimaksud pada ayat (6) harus disetujui oleh pemegang hak yang bersangkutan

dan persetujuan tersebut dituangkan juga dalam Berita Acara Penataan Batas.

Pasal 20

(1) Dalam hal terjadi sengketa mengenai batas bidang-bidang tanah yang berbatasan, Panitia Ajudikasi dalam

pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan/petugas pengukuran yang ditunjuk

dalam pendaftaran tanah secara sporadik berusaha menyelesaikannya secara damai melalui musyawarah antara pemegang hak dan pemegang hak atas tanah yang berbatasan, yang, apabila berhasil, penetapan batas yang dihasilkannya dituangkan dalam Risalah Penyelesaian Sengketa Batas (daftar isian 200).

(2) Apabila sampai saat akan dilakukannya penetapan batas dan pengukuran bidang tanah usaha penyelesaian secara damai melalui musyawarah tidak berhasil, maka ditetapkan batas sementara berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dan kepada pihak yang merasa berkeberatan, diberitahukan secara tertulis untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan.

(3) Hal dilakukannya penetapan dan pengukuran batas sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dicantumkan di dalam daftar isian 201 dan dicatat di gambar ukur.

(4) Apabila sengketa yang bersangkutan diajukan ke pengadilan dan oleh pengadilan dikeluarkan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap mengenai tanah dimaksud yang dilengkapi Berita Acara Eksekusi atau apabila dicapai perdamaian antara para pihak sebelum jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 berakhir, maka catatan mengenai batas sementara pada daftar isian 201 dan gambar ukur dihapus dengan cara mencoret dengan tinta hitam.

(5) Mengenai bidang-bidang tanah yang menurut bukti-bukti penguasaan dapat didaftar melalui pengakuan hak sesuai ketentuan dalam Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 atau dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada perorangan atau badan hukum, penetapan batasnya dilakukan dengan mengecualikan bantaran sungai dan tanah yang direncanakan untuk jalan sesuai Rencana Detail Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.

(6) Dalam pendaftaran tanah secara sistematis tanah negara yang akan diberikan hak kepada perorangan atau badan hukum dan sudah diukur sebelum wilayah desa/kelurahan ditetapkan sebagai lokasi pendaftaran tanah secara sistematis akan tetapi belum dibuat surat ukurnya, ditetapkan kembali batasnya oleh Panitia Ajudikasi.

Pasal 21

(1) Tanda-tanda batas dipasang pada setiap sudut batas tanah dan, apabila dianggap perlu oleh petugas yang melaksanakan pengukuran juga pada titik-titik tertentu sepanjang garis batas bidang tanah tersebut.

(2) Untuk sudut-sudut batas yang sudah jelas letaknya karena ditandai oleh benda-benda yang terpasang secara tetap seperti pagar beton, pagar tembok atau tugu/patok penguat pagar kawat, tidak harus dipasang tanda batas.

Pasal 22

(1) Untuk bidang tanah yang luasnya kurang dari 10 ha, dipergunakan tanda-tanda batas sebagai berikut:

a. pipa besi atau batang besi, panjang sekurang-kurangnya 100 cm dan bergaris tengah sekurang-kurangnya 5 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 80 cm, sedang selebihnya 20 cm diberi tutup dan dicat merah, atau

b. pipa paralon yang diisi dengan beton (pasir campur kerikil dan semen) panjang sekurang-kurangnya 100 cm dan bergaris tengah sekurang-kurangnya 5 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 80 cm, sedang selebihnya 20 cm dicat merah, atau

c. kayu besi, bengkirai, jati dan kayu lainnya yang kuat dengan panjang sekurang-kurangnya 100 cm lebar

kayu sekurang-kurangnya 7,5 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 80 cm, sedang selebihnya 20 cm di permukaan tanah di cat merah, dengan ketentuan bahwa untuk di daerah rawa panjangnya kayu tersebut sekurang-kurangnya 1,5 m dan lebar sekurang-kurangnya 10 cm, yang 1 m dimasukkan ke dalam tanah, sedang yang muncul di permukaan tanah dicat merah.

Pada kira-kira 0,2 m dari ujung bawah terlebih dulu dipasang dua potong kayu sejenis dengan ukuran sekurang-kurangnya 0,05 x 0,05 x 0,70 m yang merupakan salib; atau

d. tugu dari batu bata atau batako yang dilapis dengan semen yang besarnya sekurang-kurangnya 0,20 m x

0,20 m dan tinggi sekurang-kurangnya 0,40 m, yang setengahnya dimasukkan ke dalam tanah, atau

e. tugu dari beton, batu kali atau granit dipahat sekurang-kurangnya sebesar 0,10 m persegi dan panjang

0,50 m, yang 0,40 m dimasukkan ke dalam tanah, dengan ketentuan bahwa apabila tanda batas itu terbuat dari beton di tengah-tengahnya dipasang paku atau besi.

(2) Untuk bidang tanah yang luasnya 10 ha atau lebih dipergunakan tanda-tanda batas sebagai berikut :

a. pipa besi panjang sekurang-kurangnya 1,5 m bergaris tengah sekurang-kurangnya 10 cm, dimasukkan

ke dalam tanah sepanjang 1 m, sedang selebihnya diberi tutup besi dan dicat merah, atau

b. besi balok dengan panjang sekurang-kurangnya 1,5 m dan lebar sekurang-kurangnya 10 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 1 m, pada bagian yang muncul di atas tanah dicat merah, atau

c. kayu besi, bengkirai, jati dan kayu lainnya yang kuat dengan panjang sekurang-kurangnya 1,5 m lebar

kayu sekurang-kurangnya 10 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 1 m, pada kira-kira 20 cm dari ujung bawah dipasang 2 potong kayu sejenis yang merupakan salib, dengan ukuran sekurang-kurangnya 0,05 x 0,05 x 0,7m; Pada bagian atas yang muncul di atas tanah dicat merah; atau

d. tugu dari batu bata atau batako yang dilapis dengan semen atau beton yang besarnya sekurang-kurangnya

0,30 m x 0,30 m dari tinggi sekurang-kurangnya 0,60 m, dan berdiri di atas batu dasar yang dimasukkan ke dalam tanah sekurang-kurangnya berukuran 0,70 x 0,70 x 0,40m, atau

e. pipa paralon yang diisi dengan beton dengan panjang sekurang-kurangnya 1,5 m dan diameter sekurang-kurangnya 10 cm, yang dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 1 m, dan yang muncul di atas tanah dicat merah.

(3) Penyimpangan dari bentuk dan ukuran tanda-tanda batas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat

(1) untuk

menyesuaikan dengan keadaan setempat ditentukan dengan keputusan Kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 23

(1) Setiap bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya baik dalam pendaftaran tanah secara sistematis

maupun sporadis diberi Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) yang dicantumkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (daftar isian 201).

(2) NIB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari 13 digit, yaitu 8 digit pertama merupakan kode

propinsi, kabupaten, kecamatan dan kelurahan/desa tempat bidang tanah terletak, dan 5 digit terakhir merupakan nomor bidang tanah.

(3) Nomor bidang tanah dalam pendaftaran tanah secara sistematis merupakan nomor urut per desa/kelurahan.

- (4) Nomor bidang tanah dalam pendaftaran tanah secara sporadik merupakan nomor yang diberikan secara berurutan sesuai dengan urutan penyelesaian penetapan batas.
- (5) Dalam hal bidang tanah terletak di lebih dari 1 (satu) desa, maka masing-masing bagian dari bidang tanah yang terletak di desa yang berbeda tersebut diberi NIB tersendiri.
- (6) NIB merupakan nomor referensi yang digunakan dalam setiap tahap kegiatan pendaftaran tanah.
- (7) Bidang tanah yang telah mempunyai NIB dibukukan dalam daftar tanah.

Bagian Keempat

Pengukuran Bidang Tanah

Pasal 24

- (1) Pengukuran bidang tanah dilaksanakan dengan cara terrestrial, fotogrametrik, atau metoda lainnya.
- (2) Prinsip dasar pengukuran bidang tanah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah adalah harus memenuhi kaidah-kaidah teknis pengukuran dan pemetaan sehingga bidang tanah yang diukur dapat dipetakan dan dapat diketahui letak dan batasnya di atas peta serta dapat direkonstruksi batas-batasnya di lapangan.

Pasal 25

- (1) Pengukuran bidang tanah pada prinsipnya dilaksanakan dalam sistem koordinat nasional.
- (2) Apabila pengukuran bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak mungkin dilaksanakan dalam sistem koordinat nasional, maka pengukuran tersebut dilaksanakan dengan menggunakan sistem koordinat lokal.

Pasal 26

- (1) Pengukuran bidang tanah di daerah yang telah tersedia peta dasar pendaftaran yang berupa peta foto dilaksanakan dengan cara identifikasi bidang tanah yang batasnya telah ditetapkan sesuai ketentuan yang berlaku.
- (2) Batas-batas bidang tanah yang diidentifikasi pada peta foto harus diukur di lapangan.
- (3) Apabila titik-titik batas tidak dapat diidentifikasi pada peta foto karena tumbuhan atau halangan pandangan lain, maka dilakukan pengukuran dari titik-titik batas yang berdekatan atau titik-titik lain yang dapat diidentifikasi pada peta foto, sehingga titik batas yang tidak terlihat tersebut dapat ditandai di peta foto dengan cara pemotongan kemuka.
- (4) Peta foto sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan sebagai dasar untuk memetakan letak batas bidang-bidang tanah dan mencatat data ukuran bidang-bidang tanah.

Pasal 27

Untuk daerah yang tersedia peta dasar pendaftaran yang berupa peta garis, pengukuran bidang tanah diikatkan pada titik dasar teknik nasional dan/atau detail-detail lainnya yang ada dan mudah diidentifikasi di lapangan dan di petanya.

Pasal 28

Pengukuran bidang tanah dalam pendaftaran tanah secara sistematis yang dilaksanakan bersamaan dengan pembuatan peta dasar pendaftaran dilakukan sesuai ketentuan dalam Pasal 18.

Pasal 29

- (1) Pengukuran bidang tanah secara sporadik di daerah yang tidak tersedia peta dasar pendaftaran namun terdapat titik dasar teknik nasional dengan jarak kurang dari 2 (dua) kilometer dari bidang tanah tersebut, diikatkan ke titik dasar teknik nasional tersebut.
- (2) Untuk pengukuran bidang tanah secara sporadik di daerah yang tidak tersedia peta dasar pendaftaran dan titik dasar teknik nasional harus dibuat titik dasar teknik orde 4 lokal di sekitar bidang tanah yang akan diukur sebanyak 2 (dua) buah atau lebih yang berfungsi sebagai titik ikat pengukuran bidang tanah dalam sistem koordinat lokal.
- (3) Pengukuran bidang tanah lainnya yang terletak dalam lembar peta pendaftaran yang sama dengan bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus diikatkan kepada titik dasar teknik lokal sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Pasal 30

- (1) Setiap pengukuran bidang tanah harus dibuatkan gambar ukurnya.
- (2) Gambar ukur dapat menggambarkan satu bidang tanah atau lebih.
- (3) Gambar ukur dapat dibuat pada formulir daftar isian, peta foto/peta garis, blow-up foto udara atau citra lainnya.
- (4) Seluruh data hasil ukuran batas bidang tanah dicatat pada gambar ukur dan harus dapat digunakan untuk pengembalian batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan apabila diperlukan.
- (5) Setiap gambar ukur dibuatkan nomor gambar ukurnya dengan nomor urut dalam daftar isian 302.
- (6) Bangunan yang terdapat pada suatu bidang tanah digambarkan pada gambar ukur.
- (7) Dalam gambar ukur dicantumkan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) dan apabila diperlukan simbol simbol kartografi.

Bagian Kelima

Pemetaan Bidang Tanah untuk Pembuatan Peta Pendaftaran

Paragraf 1

Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Pasal 31

- (1) Untuk keperluan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dibuat peta bidang-bidang tanah.
- (2) Peta bidang-bidang tanah dibuat dengan memetakan hasil pengukuran batas-batas bidang tanah pada lembaran peta bidang-bidang tanah, atau dengan mengutip batas-batas bidang tanah yang telah diidentifikasi dan ditetapkan batasnya oleh Panitia Ajudikasi, apabila peta dasar yang tersedia berupa peta foto.
- (3) Lembaran peta bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa kertas HVS 80 mg dengan ukuran A3 (double kwarto) atau kertas lain yang ukurannya sejenis.
- (4) Peta bidang-bidang tanah ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi.
- (5) Peta bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat informasi sebagai berikut :
 - a. judul peta, yaitu “Peta bidang tanah”;
 - b. nomor RT/RW, nama Kelurahan/desa, Kabupaten/kotamadya, dan Propinsi;
 - c. skala peta;
 - d. panah utara;

- e. batas bidang-bidang tanah;
- f. jalan, sungai atau benda-benda lain yang dapat dijadikan petunjuk lokasi;
- g. nomor identifikasi bidang tanah;
- h. tanggal dan tanda tangan Ketua Panitia Ajudikasi.

Pasal 32

(1) Pemetaan bidang tanah untuk suatu daerah yang peta dasar pendaftarannya berupa peta foto, dilaksanakan

dengan mengutip batas-batas bidang tanah dari peta foto yang batas-batasnya sudah diidentifikasi dan ditetapkan oleh Panitia Ajudikasi, dan memetakannya pada lembaran peta pendaftaran.

(2) Dalam hal untuk suatu daerah telah tersedia peta dasar pendaftaran yang berupa peta garis, maka hasil

pengukuran bidang-bidang tanah dalam daerah itu dipetakan pada peta dasar pendaftaran.

(3) Dalam hal pemetaan bidang tanah tidak dapat dipetakan langsung pada peta dasar karena alasan kartografi,

pemetaan bidang tanah dapat dilaksanakan pada lembaran peta pendaftaran yang merupakan kutipan peta

dasar pendaftaran.

(4) Dalam hal wilayah atau bagian wilayah desa/kelurahan yang ditetapkan sebagai lokasi pendaftaran tanah

secara sistematis belum termasuk dalam suatu peta dasar pendaftaran, maka pemetaan bidang tanah dilakukan bersamaan dengan pembuatan peta dasar pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18.

(5) Lembaran peta pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (3) dibuat dengan ketentuan sebagai

berikut:

a) peta pendaftaran dibuat di atas drafting film dengan ukuran dan format sebagaimana dimaksud dalam

Pasal 15 ayat (2);

b) pembagian lembar dan penomoran peta pendaftaran sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16;

c) setiap bidang tanah diberi nomor pendaftaran;

d) simbol-simbol kartografi yang digunakan untuk pembuatan peta pendaftaran dibuat sesuai dengan contoh sebagaimana tercantum dalam lampiran 8;

e) pada bagian kiri sebelah atas bidang gambar ditulis nama propinsi;

f) pada bagian tengah sebelah atas bidang gambar ditulis nama kotamadya/ kabupaten;

g) pada bagian kanan lembar, disediakan kotak legenda untuk penulisan judul peta, skala peta, arah utara,

legenda kartografi, petunjuk letak lembar peta, keterangan pembuatan peta, nama desa/kelurahan dan kecamatan dan pengesahan penggunaan peta pendaftaran;

h) pada bagian kanan sebelah atas legenda ditulis nomor lembar peta.

Pasal 33

(1) Apabila terdapat sanggahan pada saat pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan berdasarkan penelitian Panitia Ajudikasi terdapat kekeliruan mengenai hasil ukuran bidang tanah yang tercantum pada peta bidang-bidang tanah, maka pada

peta bidang-bidang tanah dan hasil pemetaan pada peta dasar atau lembaran peta pendaftaran sebagaimana

dimaksud dalam Pasal 32 dilakukan perubahan.

(2) Hasil ukuran perbaikan bidang atau bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuatkan

gambar ukur baru dan hasil ukuran bidang tanah tersebut pada gambar ukur yang lama dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 34

(1) Setelah pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) dan perubahan-perubahan pada peta dasar atau lembaran peta pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) selesai, maka peta dasar atau lembaran peta pendaftaran disahkan penggunaannya sebagai peta pendaftaran oleh Ketua

Panitia Ajudikasi.

(2) Untuk wilayah yang sudah tersedia peta pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pemetaan bidang tanah dilaksanakan pada peta pendaftaran tersebut.

Paragraf 2

Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Pasal 35

(1) Untuk keperluan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dibuat peta bidang atau bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31

dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk.

(2) Apabila terdapat sanggahan pada saat pengumuman dan berdasarkan penelitian panitia yang berwenang terdapat kekeliruan mengenai hasil ukuran bidang tanah yang tergambar maka dilakukan perubahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33.

Pasal 36

Pemetaan bidang tanah pada suatu daerah yang pendaftaran tanahnya diselenggarakan secara sporadik dilaksanakan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31.

Pasal 37

(1) Peta pendaftaran yang dibuat berdasarkan peta garis disahkan penggunaannya oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan membubuhkan kata-kata " Untuk penggunaannya".

(2) Untuk daerah yang tidak tersedia peta dasar pendaftaran yang berupa peta garis, peta pendaftaran dibuat sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (5) huruf a) sampai dengan huruf h)

dan disahkan penggunaannya oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan membubuhkan kata-kata "Untuk penggunaannya".

Pasal 38

(1) Untuk pemetaan dalam pendaftaran tanah secara sporadik yang dilaksanakan dalam sistem koordinat

nasional, pembagian dan penomoran lembar sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16.

(2) Untuk pemetaan dalam pendaftaran tanah secara sporadik yang dilaksanakan dalam sistem koordinat lokal,

harus dibuat pembagian dan penomoran lembar peta pendaftaran dengan basis desa/kelurahan di atas salinan peta desa/kelurahan tersebut yang didapat dari instansi lain sesuai dengan ukuran muka peta dan

skala sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2).

(3) Peta desa/kelurahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibagi dalam wilayah-wilayah yang tercakup

pada peta skala 1:2.500 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (5).

- (4) Penomoran lembar peta dasar pendaftaran untuk peta skala 1:2.500 dilakukan berdasarkan kolom dan baris dimulai dari pojok kiri-bawah pada peta dasar tekniknya dan diberikan nomor sebanyak empat digit yang terdiri dari dua digit nomor kolom lembar peta dan dua digit nomor baris lembar peta.
- (5) Selanjutnya lembar peta skala 1:2.500 dibagi menjadi sembilan lembar peta skala 1:1.000 dengan ukuran muka peta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (7).
- (6) Penomoran lembar peta skala 1:1.000 terdiri dari lima digit dimana empat digit pertama adalah nomor lembar peta skala 1:2.500-nya dan satu digit berikutnya adalah nomor urut lembar peta skala 1:1.000 di dalam lembar peta skala 1:2.500 yang dimulai dari nomor 1 (satu) di pojok kiri bawah selanjutnya ke arah kanan dan kemudian baris selanjutnya dari kiri ke kanan sebagaimana tercantum dalam lampiran 9.
- (7) Contoh pembagian dan penomoran lembar peta pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4), (5), dan (6) adalah sebagaimana tercantum dalam lampiran 9.

Pasal 39

- (1) Pemetaan bidang tanah yang luasnya 25 Ha atau lebih sedapat mungkin dilakukan dalam sistem koordinat nasional.
- (2) Bidang tanah dengan luas lebih kecil dari 10 Ha digambarkan pada peta pendaftaran skala 1 : 1000 atau 1 : 2.500, sedangkan yang luasnya 10 Ha atau lebih digambarkan dengan skala 1 : 2.500 atau 1 : 10.000. Untuk bidang tanah yang luasnya melebihi cakupan satu lembar peta pendaftaran, dapat dibuat dalam beberapa lembar peta pendaftaran dengan diberikan simbol kartografi tertentu, sedangkan untuk salinan atau kutipannya dapat dibuat dengan skala yang lebih kecil.

Bagian Keenam

Pemeliharaan dan Perbaikan Peta Dasar Pendaftaran, Peta Pendaftaran, dan Gambar Ukur

Pasal 40

- (1) Untuk pemeliharaan dan keamanan setiap peta pendaftaran dibuatkan salinannya baik dalam bentuk kertas/drafting film ataupun data digital.
- (2) Apabila terdapat perubahan pada peta pendaftaran maka perubahan tersebut juga harus dilakukan pada salinannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 41

- (1) Pemeliharaan peta dasar pendaftaran, peta pendaftaran, gambar ukur dan data-data ukur terkait merupakan tanggung jawab Kepala Kantor Pertanahan.
- (2) Apabila terdapat peta dasar pendaftaran, peta pendaftaran, gambar ukur dan data-data ukur terkait yang rusak atau hilang, Kepala Kantor Pertanahan diwajibkan memperbaiki atau mengembalikan data informasi tersebut.
- (3) Apabila dalam pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran, peta pendaftaran dan gambar ukur terdapat kesalahan teknis data ukuran, maka Kepala Kantor Pertanahan dapat memperbaiki kesalahan

tersebut.

(4) Apabila pembuatan peta pendaftaran yang dilaksanakan dengan menggunakan metoda fotogrametrik, terdapat kekeliruan yaitu bidang tanah yang dipetakan tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya di lapangan, maka berdasarkan pengukuran di lapangan Kepala Kantor Pertanahan dapat memperbaiki peta pendaftaran tersebut.

(5) Apabila atas suatu bidang tanah yang diukur ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan (4) sudah diterbitkan sertipikat, selain dilakukan perubahan pada gambar ukur dan peta pendaftaran juga dilakukan perubahan pada surat ukurnya.

(6) Perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), (2), (3), (4) dan (5) harus dibuatkan berita acaranya.

Pasal 42

(1) Apabila terjadi penggabungan, pemisahan atau pemecahan bidang-bidang tanah yang telah terdaftar, maka dilakukan penetapan batas dan pengukuran kembali.

(2) Untuk bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibuatkan gambar ukur baru dan dilakukan perubahan pada peta pendaftarannya.

Pasal 43

(1) Untuk bidang-bidang tanah yang telah terdaftar sebelum berlakunya peraturan ini dan belum dibuatkan

peta pendaftarannya, maka dibuatkan peta pendaftaran.

(2) Apabila di kemudian hari dilaksanakan pengukuran titik dasar teknik dalam sistem nasional, maka peta pendaftaran yang masih menggunakan sistem lokal harus ditransformasikan ke dalam peta pendaftaran dalam sistem nasional.

(3) Tata cara pelaksanaan transformasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur oleh Menteri.

Bagian Ketujuh

Penyimpanan, Pengelolaan dan Penyebaran Informasi Hasil Pemotretan Udara

Pasal 44

(1) Penyimpanan dan pengelolaan film-film negatif dan foto udara sebagai dokumen negara hasil pemotretan

udara yang dilakukan dalam rangka pengukuran dan pemetaan untuk pembuatan peta dasar pendaftaran

secara fotogrametrik dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional.

(2) Penggunaan film negatif dan foto udara yang dimaksud pada ayat (1) selain untuk keperluan Badan Pertanahan Nasional, memerlukan izin tertulis dari Menteri.

(3) Pemberian informasi mengenai film negatif, foto udara, titik dasar teknik, peta dasar pendaftaran maupun

peta pendaftaran dikenakan biaya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Kedelapan

Pelaksana Pengukuran dan Pemetaan

Pasal 45

(1) Kegiatan pengukuran titik dasar teknik, pengukuran dan pemetaan untuk pembuatan peta dasar pendaftaran, serta pengukuran dan pemetaan untuk pembuatan peta pendaftaran dapat dilaksanakan oleh

pihak swasta.

(2) Persyaratan pihak swasta yang dapat ditugaskan melakukan pengukuran sebagaimana dimaksud pada ayat

(1) ditetapkan oleh Menteri.

BAB III

PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI

Bagian Kesatu

Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Paragraf 1

Penetapan Lokasi

Pasal 46

(1) Menteri menetapkan lokasi pendaftaran tanah secara sistematis atas usul Kepala Kantor Wilayah.

(2) Satuan lokasi pendaftaran tanah secara sistematis adalah seluruh atau sebagian wilayah satu desa/kelurahan.

(3) Usul penetapan lokasi pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan

atas rencana kerja Kantor Pertanahan dengan mengutamakan wilayah desa/kelurahan yang :

a. sebagian wilayahnya sudah didaftar secara sistematis;

b. jumlah bidang tanah yang terdaftar relatif kecil, yaitu berkisar sampai dengan 30% (tiga puluh persen)

dari perkiraan jumlah bidang tanah yang ada;

c. merupakan daerah pengembangan perkotaan yang tingkat pembangunannya tinggi;

d. merupakan daerah pertanian yang produktif;

e. tersedia titik-titik kerangka dasar teknik nasional.

(4) Pendaftaran tanah secara sistematis dibiayai dengan anggaran Pemerintah Pusat atau Daerah, atau secara

swadaya oleh masyarakat dengan persetujuan Menteri.

Paragraf 2

Persiapan

Pasal 47

(1) Setelah lokasi pendaftaran tanah secara sistematis ditetapkan, Kepala Kantor Pertanahan menyiapkan peta

dasar pendaftaran, berupa peta dasar yang berbentuk peta garis atau peta foto.

(2) Peta dasar pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah memuat pemetaan bidang-bidang tanah

yang sudah terdaftar haknya dalam bentuk peta indeks grafis.

(3) Apabila karena alasan teknis pembuatan peta indeks grafis tersebut tidak dapat dilaksanakan sebelum

dilakukan pendaftaran tanah secara sistematis, pemetaan bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar tersebut

dilakukan bersamaan dengan pemetaan bidang-bidang tanah hasil pengukuran bidang tanah secara sistematis.

(4) Dalam hal desa/kelurahan yang wilayah atau bagian wilayahnya ditetapkan sebagai lokasi pendaftaran

tanah secara sistematis belum tersedia peta dasar pendaftaran, maka pembuatan peta dasar pendaftaran dapat dilakukan bersamaan dengan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang bersangkutan.

Paragraf 3

Pembentukan Panitia Ajudikasi dan Satuan Tugas (Satgas)

Pasal 48

(1) Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis yang dilaksanakan dalam rangka program

Pemerintah dan Satgas yang membantunya dibentuk oleh Menteri untuk setiap desa/kelurahan yang sudah

ditetapkan sebagai lokasi pendaftaran tanah secara sistematis.

(2) Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis yang dilaksanakan dengan swadaya masyarakat dan Satgas yang membantunya dibentuk oleh Kepala Kantor Wilayah.

Pasal 49

(1) Sebelum melaksanakan tugasnya para anggota Panitia Ajudikasi dan Satgas wajib mengangkat sumpah

dihadapan Kepala Kantor Pertanahan setempat.

(2) Bentuk dan isi sumpah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat sesuai dengan contoh sebagaimana

tercantum dalam lampiran 10.

Paragraf 4

Susunan, Tugas dan Wewenang Panitia Ajudikasi dan Satgas

Pasal 50

(1) Susunan Panitia Ajudikasi terdiri dari :

a. seorang Ketua Panitia merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Badan Pertanahan Nasional yang

mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah dan atau hak-hak atas tanah, yang tertinggi pangkatnya di antara para anggota Panitia;

b. seorang Wakil Ketua I merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Badan Pertanahan Nasional yang

mempunyai kemampuan dan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah;

c. seorang Wakil Ketua II merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan dan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah;

d. Kepala Desa/Kepala Kelurahan yang bersangkutan atau Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya sebagai anggota.

(2) Keanggotaan Panitia Ajudikasi dapat ditambah dengan seorang yang dianggap mengetahui data yuridis

bidang-bidang tanah di lokasi pendaftaran tanah secara sistematis, misalnya anggota tetua adat, kepala dusun, atau kepala lingkungan setempat.

Pasal 51

(1) Satgas pengukuran dan pemetaan terdiri dari beberapa petugas ukur, dan dalam melaksanakan tugasnya

dibantu oleh beberapa orang pembantu petugas ukur.

(2) Susunan satgas pengumpul data yuridis terdiri dari :

a. seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah,

b. seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai pengetahuan di bidang pendaftaran tanah,

c. seorang anggota pemerintahan desa/kelurahan dari wilayah yang bersangkutan.

(3) Satgas administrasi terdiri dari seorang atau beberapa orang petugas tata usaha dan dalam melaksanakan

tugasnya dibantu beberapa orang pembantu tata usaha.

(4) Jumlah keanggotaan Satgas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), (2) dan (3) disesuaikan menurut kebutuhan.

(5) Ketua Satgas-satgas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), (2) dan (3) dijabat oleh pegawai Badan Pertanahan Nasional yang tertinggi pangkatnya.

Pasal 52

Tugas dan wewenang Panitia Ajudikasi, yaitu :

a. menyiapkan rencana kerja adjudikasi secara terperinci;

b. mengumpulkan data fisik dan dokumen asli data yuridis semua bidang tanah yang ada di wilayah yang

bersangkutan serta memberikan tanda penerimaan dokumen kepada pemegang hak atau kuasanya;

- c. menyelidiki riwayat tanah dan menilai kebenaran alat bukti pemilikan atau penguasaan tanah;
- d. mengumumkan data fisik dan data yuridis yang sudah dikumpulkan;
- e. membantu menyelesaikan ketidaksepakatan atau sengketa antara pihak-pihak yang bersangkutan mengenai data yang diumumkan;
- f. mengesahkan hasil pengumuman sebagaimana dimaksud pada huruf d yang akan digunakan sebagai dasar pembukuan hak atau pengusulan pemberian hak;
- g. menerima uang pembayaran, mengumpulkan dan memelihara setiap kwitansi bukti pembayaran dan penerimaan uang yang dibayarkan oleh mereka yang berkepentingan sesuai ketentuan yang berlaku;
- h. menyampaikan laporan secara periodik dan menyerahkan hasil kegiatan Panitia Ajudikasi kepada Kepala Kantor Pertanahan;
- i. melaksanakan tugas-tugas lain yang diberikan secara khusus kepadanya, yang berhubungan dengan pendaftaran tanah secara sistematis di lokasi yang bersangkutan.

Pasal 53

(1) Tugas dan wewenang Ketua Panitia Ajudikasi, yaitu :

- a. memimpin dan bertanggung jawab terhadap seluruh pelaksanaan program kegiatan adjudikasi;
- b. mengkoordinasikan pelaksanaan kegiatan dengan Kantor Pertanahan dan instansi terkait;
- c. memberikan pengarahan pelaksanaan kegiatan termasuk penyuluhan awal di RT;
- d. berdasarkan berita acara pengesahan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997:
 - 1) menegaskan konversi hak atas tanah;
 - 2) menandatangani penetapan pengakuan hak;
 - 3) mengusulkan pemberian hak atas tanah negara;
- e. atas nama Kepala Kantor Pertanahan menandatangani buku tanah dan sertifikat serta mengesahkan peta pendaftaran;
- f. atas nama Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah menandatangani surat ukur;
- g. atas nama Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan peralihan dan pembebanan hak atas tanah yang telah didaftarkan dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis sebelum warkah-warkah hak yang bersangkutan diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan;
- h. menandatangani dokumen penyerahan hasil kegiatan Panitia Ajudikasi kepada Kepala Kantor.

(2) Tugas Wakil Ketua I adalah membantu Ketua Panitia Ajudikasi dalam :

- a. mengkoordinasikan pelaksanaan tugas pengumpulan data fisik dan penatausahaan pendaftaran tanah;
- b. membantu Ketua Panitia Ajudikasi dalam pemeriksaan data fisik bidang-bidang tanah;
- c. membuat kesimpulan hasil pengukuran dan pemetaan;
- d. memeriksa sengketa mengenai batas dan luas tanah;
- e. meneliti daftar tanah dan memeriksa luas;
- f. menyiapkan buku tanah, surat ukur dan peta-peta tanah setempat;
- g. memeriksa peta dan surat ukur;
- h. menginventarisir permasalahan khususnya mengenai data fisik bidang-bidang tanah;
- i. membuat laporan hasil kegiatan secara berkala;
- j. mengontrol pengukuran batas tanah;
- k. bersama Wakil Ketua II menyiapkan pelaksanaan pengumuman (penerbitan dan penempelan di papan pengumuman);
- l. menyiapkan konsep penetapan konversi dan pengakuan hak atas tanah;
- m. menyiapkan peta pendaftaran;
- n. memeriksa surat ukur;
- o. memeriksa buku tanah, sertifikat, daftar nama dan peta pendaftaran;

p. menyiapkan daftar tanah negara.

(3) Tugas Wakil Ketua II adalah membantu Ketua Panitia Ajudikasi dalam :

- a. mengkoordinasikan pelaksanaan tugas pengumpulan data yuridis;
- b. supervisi pengumpulan dokumen asli mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah;
- c. membantu Ketua Panitia Ajudikasi dalam pemeriksaan data yuridis bidang-bidang tanah;
- d. membuat kesimpulan hasil pengumpulan data yuridis;
- e. membantu menyelesaikan sanggahan mengenai data yuridis, membuat kesimpulan dan membuat laporan setelah pengumuman;
- f. bersama Wakil Ketua I menyiapkan pelaksanaan pengumuman (penerbitan dan penempelan di papan pengumuman);
- g. menginventarisir permasalahan umum hak atas tanah;
- h. supervisi nama pemilik pada buku tanah;
- i. menyiapkan usul pemberian hak atas tanah negara;
- j. menyiapkan konsep keputusan pemberian hak atas tanah.

Pasal 54

(1) Tugas Satgas pengukuran dan pemetaan, yaitu :

- a. menetapkan batas bidang tanah dalam hal satgas pengukuran dan pemetaan adalah pegawai Badan Pertanahan Nasional;
- b. melaksanakan pengukuran batas bidang tanah;
- c. membuat gambar ukur;
- d. membuat peta bidang tanah;
- e. membuat daftar tanah;
- f. membuat peta pendaftaran;
- g. membuat surat ukur.

(2) Tugas Satgas pengumpul data yuridis, yaitu :

- a. melakukan pemeriksaan bidang-bidang tanah dan menetapkan batas-batasnya;
- b. membuat sket (gambar kasar) bidang-bidang tanah jika belum tersedia peta bidang tanah tersebut;
- c. melakukan penyelidikan riwayat tanah dan menarik surat-surat bukti pemilikan atau penguasaan tanah

yang asli dan memberikan tanda terima;

- d. membuat daftar bidang-bidang tanah yang telah diajudikasi;
- e. membuat laporan pelaksanaan pekerjaan setiap minggu;
- f. menyiapkan pengumuman mengenai data yuridis;
- g. menginventarisasi sanggahan/keberatan dan penyelesaiannya;
- h. menyiapkan data untuk pembuatan daftar isian 201, 204, 205, 207 dan pemeriksaan sertipikat.

(3) Tugas Satgas Administrasi, yaitu :

- a. melaksanakan tugas pengetikan, penggandaan dokumen, penerimaan surat-surat umum dan pemberian tanda terimanya dan pekerjaan administratif lainnya;
- b. menyiapkan laporan ke Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah dan unit kerja lain yang dianggap perlu;
- c. mengelola alat-alat tulis kantor;
- d. menyiapkan daftar hadir;
- e. mengatur rumah tangga Panitia Ajudikasi;
- f. membuat laporan hasil rapat Panitia Ajudikasi.
- g. menyiapkan laporan hasil kegiatan secara berkala;
- h. membuat evaluasi untuk laporan hasil kegiatan secara berkala.

Paragraf 5

Penyelesaian Permohonan Yang Ada Pada Saat Mulainya Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Pasal 55

(1) Penyelesaian permohonan hak dan pendaftaran hak yang berasal dari konversi mengenai bidang tanah

dalam lokasi pendaftaran tanah secara sistematis yang pada saat Panitia Ajudikasi diambil sumpahnya belum selesai pengurusannya, diatur sebagai berikut :

- a. permohonan hak yang sudah diperiksa oleh Panitia Pemeriksaan Tanah, penyelesaiannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan/atau Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional sesuai ketentuan yang berlaku;
- b. permohonan pendaftaran hak yang berasal dari konversi yang sudah selesai diumumkan, penyelesaiannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dan/atau Kepala Kantor Wilayah sesuai ketentuan yang berlaku;
- c. permohonan yang tidak termasuk huruf a dan b berkasnya disampaikan oleh Kepala Kantor Pertanahan

kepada Panitia Ajudikasi untuk diselesaikan menurut peraturan ini.

(2) Proses permohonan hak dan pendaftaran asal konversi hak-hak lama sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

huruf b dan c, wajib diberitahukan oleh Kepala Kantor Pertanahan kepada Panitia Ajudikasi dan sesuai keperluannya diserahkan warkah-warkahnya.

Paragraf 6

Penyuluhan

Pasal 56

(1) Sebelum dimulainya adjudikasi, diadakan penyuluhan di wilayah atau bagian wilayah desa/kelurahan yang

bersangkutan mengenai pendaftaran tanah secara sistematis oleh Kepala Kantor Pertanahan dibantu Panitia

Ajudikasi berkoordinasi dengan instansi yang terkait, yaitu :

- a. Pemerintah Daerah Tingkat II;
- b. Kantor Departemen Penerangan Kabupaten/ Kotamadya;
- c. Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan;
- d. Kantor Kecamatan;
- e. Instansi lain yang dianggap perlu.

(2) Penyuluhan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan memberitahukan kepada pemegang hak atau

kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan bahwa di desa/kelurahan tersebut akan diselenggarakan pendaftaran tanah secara sistematis dan tujuan serta manfaat yang akan diperoleh dari hasil pendaftaran tanah tersebut.

(3) Pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan sebagaimana dimaksud pada

ayat (2) diberitahukan mengenai kewajiban dan tanggung jawabnya untuk :

- a. memasang tanda-tanda batas pada bidang tanahnya sesuai ketentuan yang berlaku;
- b. berada dilokasi pada saat Panitia Ajudikasi melakukan pengumpulan data fisik dan data yuridis;
- c. menunjukkan batas-batas bidang tanahnya kepada Panitia Ajudikasi;
- d. menunjukkan bukti pemilikan atau penguasaan tanahnya kepada Panitia Ajudikasi;
- e. memenuhi persyaratan yang ditentukan bagi pemegang hak atau kuasanya atau selaku pihak lain yang berkepentingan.

(4) Kepada pemegang hak atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan sebagaimana dimaksud pada

ayat (2) diberitahukan :

a. jadwal pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis, termasuk a.l.:

- 1) saat dimulai dan selesainya pendaftaran tanah secara sistematis;
- 2) saat akan dilakukan penetapan batas dan pengukuran bidang tanah.

b. akibat hukum yang terjadi apabila kewajiban dan tanggungjawab dimaksud pada ayat (3) tidak

dipenuhi;

c. hak-haknya untuk mengajukan keberatan atas hasil adjudikasi yang diumumkan selama jangka waktu pengumuman.

Paragraf 7

Pengumpulan Data Fisik

Pasal 57

(1) Sebelum pelaksanaan pengukuran bidang-bidang tanah, terlebih dahulu dilakukan penetapan batas-batas

bidang tanah dan pemasangan tanda-tanda batas sesuai ketentuan dalam Pasal 19, 20, 21, 22, dan 23.

(2) Apabila pengukuran bidang-bidang tanah dilaksanakan oleh pegawai Badan Pertanahan Nasional, penetapan batas dilakukan oleh Satgas pengukuran dan pemetaan atas nama Ketua Panitia Adjudikasi.

(3) Apabila pengukuran bidang-bidang tanah dilaksanakan oleh pihak ketiga, penetapan batas bidang tanah

dilaksanakan oleh Satgas Pengumpul Data Yuridis atas nama Panitia Adjudikasi.

(4) Penetapan batas bidang tanah dilakukan setelah dilakukan sesuai dengan jadwal yang disampaikan kepada

masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (4).

Pasal 58

Setelah penetapan batas dan pemasangan tanda-tanda batas selesai dilaksanakan, maka dilakukan kegiatan

pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah sesuai ketentuan dalam BAB II Bagian Keempat dan Bagian

Kelima Peraturan ini.

Paragraf 8

Pengumpulan dan Penelitian Data Yuridis

Pasal 59

Untuk keperluan penelitian data yuridis bidang-bidang tanah dikumpulkan alat-alat bukti mengenai kepemilikan

atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis maupun bukti tidak tertulis berupa keterangan saksi dan atau keterangan yang bersangkutan, yang ditunjukkan oleh pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau

pihak lain

yang berkepentingan kepada Panitia Adjudikasi.

Pasal 60

(1) Alat bukti tertulis mengenai kepemilikan tanah berupa alat bukti untuk pendaftaran hak baru dan pendaftaran hak-hak lama sebagaimana dimaksud masing-masing dalam Pasal 23 dan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

(2) Alat bukti tertulis yang digunakan untuk pendaftaran hak-hak lama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24

ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan lengkap apabila dapat ditunjukkan kepada Panitia Adjudikasi dokumen-dokumen sebagai berikut:

a. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S.1834-27), yang

telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik, atau

b. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S.1834-27) sejak

berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau

c. surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan, atau

d. sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959, atau

- e. surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya, atau
- f. petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, atau
- g. akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai
alas hak yang dialihkan, atau
- h. akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- i. akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dengan disertai alas hak yang diwakafkan, atau
- j. risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- k. surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, atau
- l. surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- m. lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal

II, VI dan VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

(3) Apabila bukti kepemilikan sebidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak lengkap atau tidak

ada, pembuktian hak atas bidang tanah itu dapat dilakukan dengan bukti lain yang dilengkapi dengan pernyataan yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang

bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan

bahwa yang bersangkutan adalah benar pemilik bidang tanah tersebut.

(4) Untuk menilai kebenaran keterangan saksi-saksi atau keterangan yang bersangkutan, sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Panitia Ajudikasi dapat :

a. mencari keterangan tambahan dari masyarakat yang berada di sekitar bidang tanah tersebut yang dapat

digunakan untuk memperkuat kesaksian atau keterangan mengenai pembuktian kepemilikan tanah tersebut;

b. meminta keterangan tambahan dari masyarakat sebagaimana dimaksud pada huruf a yang diperkirakan

dapat mengetahui riwayat kepemilikan bidang tanah tersebut dengan melihat usia dan lamanya bertempat tinggal pada daerah tersebut.

c. melihat keadaan bidang tanah di lokasinya untuk mengetahui apakah yang bersangkutan secara fisik menguasai tanah tersebut atau digunakan pihak lain dengan seizin yang bersangkutan, dan selain itu dapat menilai bangunan dan tanaman yang ada di atas bidang tanah yang mungkin dapat digunakan sebagai petunjuk untuk pembuktian kepemilikan seseorang atas bidang tanah tersebut;

(5) Bukti tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib diserahkan oleh pemegang hak atau kuasanya

atau pihak lain yang berkepentingan kepada Panitia Ajudikasi dan diberikan tanda terima.

(6) Pemegang hak atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan yang menyerahkan bukti tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (5), bertanggung jawab secara hukum pidana maupun perdata mengenai

kebenaran bukti tertulis yang diserahkan dan Panitia Ajudikasi bertanggung jawab untuk menyimpan dan mengamankan sebagai bahan penelitian dan pengumuman data yuridis bidang tanah yang bersangkutan dan untuk selanjutnya disimpan sebagai warkah di Kantor Pertanahan.

(7) Apabila pemegang hak berhalangan, penyerahan bukti tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh kuasanya dengan menyerahkan surat kuasa yang sah.

Pasal 61

(1) Dalam hal kepemilikan atas sebidang tanah tidak dapat dibuktikan dengan alat pembuktian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60, maka penguasaan secara fisik atas bidang tanah yang bersangkutan selama 20

(dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh yang bersangkutan dan para pendahulupendahulunya

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat digunakan sebagai dasar untuk pembukuan tanah tersebut sebagai milik yang bersangkutan.

(2) Kenyataan penguasaan secara fisik dan pembuktiannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan

dalam bentuk surat pernyataan, yang bila diperlukan pihak yang bersangkutan dapat mengangkat sumpah

di hadapan Satgas Pengumpul Data Yuridis tentang kebenaran dirinya sebagai yang menguasai tanah tersebut, dengan dilengkapi :

a. keterangan dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya, karena fungsinya sebagai ketua adat setempat dan/atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal di Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dan tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal.

b. kesaksian dari Kepala Desa/Lurah selaku anggota Panitia Ajudikasi yang dituangkan dalam daftar isian

201;

(3) Surat pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) antara lain berisi :

a. bahwa fisik tanahnya secara nyata dikuasai dan digunakan sendiri oleh pihak yang mengaku atau secara

nyata tidak dikuasai tetapi digunakan pihak lain secara sewa atau bagi hasil, atau dengan bentuk hubungan perdata lainnya;

b. bahwa tanahnya sedang/tidak dalam keadaan sengketa;

c. bahwa apabila penandatanganan memalsukan isi surat pernyataan, bersedia dituntut di muka Hakim secara pidana maupun perdata karena memberikanketerangan palsu.

(4) Selain surat pernyataan dan kesaksian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3), untuk menilai kebenaran penguasaan fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Panitia Ajudikasi dapat melihat keadaan

bangunan atau tanaman yang terdapat di atas tanah tersebut maupun keadaan lainnya berupa kolam, kuburan keluarga, yang dapat dijadikan petunjuk kebenaran penguasaan fisik tersebut.

(5) Surat pernyataan, sumpah/janji beserta kesaksian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan (4), dituangkan

dalam dokumen tertulis sebagaimana tercantum dalam lampiran 11.

Pasal 62

(1) Hasil pengumpulan dan penelitian data yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 dan atau 61 dituangkan di dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (daftar isian 201) yang juga memuat penetapan batas-batas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57.

(2) Dalam menuangkan hasil pengumpulan data yuridis di dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan

Penetapan Batas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bidang tanah yang oleh masyarakat setempat dikenal ada pemegang haknya akan tetapi Panitia Ajudikasi tidak berhasil menghubunginya dicatat sebagai tanah yang tidak dikenal pemegang haknya dengan mengosongkan kolom nama pemegang hak.

Paragraf 9

Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis dan Pengesahannya

Pasal 63

(1) Rekapitulasi data yuridis yang sudah dituangkan di dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan

Batas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 yang mengenai bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan

dalam peta bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 jo. Pasal 31 dimasukkan di dalam

Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah (daftar isian 201C), yang merupakan daftar isian yang

dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

(2) Untuk memberi kesempatan bagi yang ber-kepentingan mengajukan keberatan mengenai data fisik dan

data yuridis yang sudah dikumpulkan oleh Panitia Ajudikasi, maka Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah (daftar isian 201C) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan peta bidang-bidang tanah diumumkan dengan menggunakan daftar isian 201B selama 30 (tiga puluh) hari di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/ Kelurahan.

(1) Setelah masa pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 berakhir, maka data fisik dan data

yuridis tersebut disahkan oleh Panitia adjudikasi dengan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis (daftar isian 202).

(2) Apabila pada waktu pengesahan data fisik dan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) masih ada

kekuranglengkapan data atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan, maka pengesahan tersebut dilakukan dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap dan atau keberatan yang belum diselesaikan.

(3) Kepada pihak yang mengajukan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan pemberitahuan tertulis agar segera mengajukan gugatan ke Pengadilan dengan surat menurut contoh sebagaimana tercantum dalam lampiran 12.

(4) Keberatan-keberatan tersebut didaftar dengan menggunakan daftar isian 309.

Paragraf 10

Penegasan Konversi, Pengakuan Hak, dan Pemberian Hak

Pasal 65

(1) Berdasarkan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64

ayat (1) dilaksanakan kegiatan sebagai berikut :

a. hak atas bidang tanah yang alat bukti tertulisnya lengkap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat

(2) dan yang alat bukti tertulisnya tidak lengkap tetapi ada keterangan saksi maupun pernyataan yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (3) oleh Ketua Panitia Ajudikasi ditegaskan konversinya menjadi Hak Milik atas nama pemegang hak yang terakhir dengan memberi catatan pada daftar isian 201 sebagai berikut :

"Berdasarkan data fisik dan data yuridis yang disahkan dengan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis tanggal, hak atas tanah ini ditegaskan konversinya menjadi Hak Milik dengan pemegang hak tanpa/dengan catatan ada keberatan

(tidak ke pengadilan/sedang diproses di pengadilan dengan/tanpa sita jaminan)*)

KETUA PANITIA AJUDIKASI

(.....)"

*) Coret yang tidak perlu.

b. hak atas tanah yang alat bukti kepemilikannya tidak ada tetapi telah dibuktikan kenyataan penguasaan

fisiknya selama 20 tahun sebagaimana dimaksud Pasal 61 oleh Ketua Panitia Ajudikasi diakui sebagai Hak Milik dengan memberi catatan pada daftar isian 201 sebagai berikut :

"Berdasarkan data fisik dan data yuridis yang disahkan dengan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis tanggal, hak atas tanah ini diakui sebagai Hak Milik dengan pemegang hak tanpa/dengan catatan ada keberatan (tidak ke pengadilan/ sedang diproses di pengadilan dengan/tanpa sita jaminan)*)

KETUA PANITIA AJUDIKASI

(.....)"

*) Coret yang tidak perlu.

(2) Untuk pengakuan hak sebagaimana dimaksud pada ayat 1 huruf b tidak diperlukan penerbitan surat keputusan pengakuan hak.

Pasal 66

(1) Berdasarkan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64

ayat (1), Ketua Panitia Ajudikasi mengusulkan secara kolektif kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat

pemberian hak atas tanah-tanah Negara termasuk tanah Negara yang menjadi obyek landreform dengan

menggunakan daftar isian 310 dengan dilampiri daftar isian 201, 201B dan 201C.

(2) Dalam pendaftaran tanah secara sistematis Kepala Kantor Pertanahan diberi wewenang untuk menetapkan

pemberian Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Negara sebagaimana dimaksud pada

ayat (1).

(3) Dalam penyelesaian pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak dilakukan pemeriksaan ulang oleh Panitia Pemeriksa Tanah A.

(4) Penetapan pemberian hak dikeluarkan secara kolektif dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja

sejak diterimanya usul pemberian hak tersebut dari Ketua Panitia Ajudikasi.

(5) Penetapan pemberian hak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan

dengan cara memberikan catatan pada halaman terakhir Daftar Usulan Pemberian Hak atas tanah Negara

oleh Ketua Panitia Ajudikasi (daftar isian 310) sebagai berikut :

"Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997

tanggal 1 Oktober 1997 Pasal 66 ayat (2) dan memperhatikan daftar isian 310 nomor tanggal, dengan ini saya selaku Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya/Kabupaten
....., memutuskan :

1. Memberikan Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai dengan jangka waktu tahun *) kepada

sdr dkk atas bidang-bidang tanah yang mempunyai NIB sebagaimana yang tercantum pada daftar isian 310 nomor tanggal nomor urut s/d

2. Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai *) sebagaimana dimaksud pada angka 1 berlaku sejak hak tersebut didaftar pada buku tanah.

3. Masing masing penerima hak diwajibkan membayar biaya administrasi dan biaya pelaksanaan Landrefom sebesar Rp

KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN/KOTAMADYA

.....
(.....)

*) Coret yang tidak perlu

(6) Setelah penetapan pemberian hak sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditandatangani oleh Kepala Kantor

Pertanahan, daftar isian 310 yang di halaman terakhir memuat keputusan pemberian hak tersebut, diserahkan kembali kepada Ketua Panitia Ajudikasi untuk dijadikan dasar pendaftaran hak atas tanah tersebut.

Paragraf 11

Pembukuan Hak

Pasal 67

Berdasarkan alat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997,

penegasan konversi dan pengakuan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65, dan penetapan pemberian hak

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 hak-hak atas tanah, Hak Pengelolaan dan tanah wakaf yang bersangkutan dibukukan dalam buku tanah.

Pasal 68

(1) Hak-hak atas tanah, Hak Pengelolaan dan tanah wakaf yang data fisik dan atau data yuridisnya tidak

lengkap atau masih disengketakan dibukukan dengan catatan dalam buku tanah mengenai hal-hal yang kurang lengkap atau disengketakan sesuai ketentuan dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b, c, d dan e Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

(2) Dalam pembukuan hak pembatasan-pembatasan yang bersangkutan dengan hak tersebut, termasuk pembatasan dalam pemindahan hak, pembatasan dalam penggunaan tanah menyangkut garis sempadan pantai dan pembatasan penggunaan tanah hak dalam kawasan lindung, juga dicatat.

(3) Penandatanganan buku tanah dilakukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan.

(4) Bentuk, isi dan cara pengisian buku tanah diatur dalam BAB V peraturan ini.

Paragraf 12

Penerbitan Sertipikat

Pasal 69

(1) Untuk hak-hak atas tanah, Hak Pengelolaan dan tanah wakaf yang sudah didaftar dalam buku tanah dan

memenuhi syarat untuk diberikan tanda bukti haknya menurut ketentuan dalam Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diterbitkan sertipikat.

(2) Data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat meliputi juga pambatasan-pembatasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (2).

(3) Dokumen alat bukti hak lama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (2) yang menjadi dasar pembukuan di coret silang dengan tinta dengan tidak menyebabkan tidak terbacanya tulisan/tanda yang ada

atau diberi teraan berupa cap atau tulisan yang menyatakan bahwa dokumen itu sudah dipergunakan untuk pembukuan hak, sebelum disimpan sebagai warkah .

Pasal 70

- (1) Penandatanganan sertipikat dilakukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan.
- (2) Bentuk, isi dan cara pengisian sertipikat diatur dalam BAB V peraturan ini.

Pasal 71

Sertipikat diserahkan kepada pemegang hak atau kuasanya, atau, dalam hal tanah wakaf, kepada nadzirnya.

Paragraf 13

Penyerahan Hasil Kegiatan

Pasal 72

- (1) Setelah berakhirnya penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematis, Ketua Panitia Ajudikasi menyerahkan hasil kegiatannya kepada Kepala Kantor Pertanahan yang berupa semua dokumen mengenai

bidang-bidang tanah di lokasi pendaftaran tanah secara sistematis, meliputi :

- a. peta pendaftaran;
- b. daftar tanah;
- c. surat ukur
- d. buku tanah;
- e. daftar nama;
- f. sertipikat hak atas tanah yang belum diserahkan kepada pemegang hak;
- g. daftar hak atas tanah;
- h. warkah-warkah;
- i. daftar isian lainnya.

- (2) Penyerahan hasil kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan berita acara serah terima.

- (3) Dalam pendaftaran tanah secara sistematis Ketua Panitia Ajudikasi menyelenggarakan administrasi pendaftaran tanah tersendiri untuk bidang-bidang tanah yang sudah didaftar secara sistematis termasuk pendaftaran peralihan hak, pembebanan hak termasuk pembuatan sertipikatnya dan perbuatan hukum lainnya selama waktu penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematis berlangsung hingga saat penyerahan hasil kegiatan kepada Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

- (4) Dalam hal kegiatan pembukuan hak, penerbitan sertipikat dan pencatatan-pencatatan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dapat dilaksanakan sampai

saat penyerahan hasil kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis, penyelesaiannya diserahkan kepada

Kepala Kantor Pertanahan.

- (5) Hal-hal yang tidak dapat diselesaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) harus dirinci secara jelas dalam

berita acara serah terima sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Bagian Kedua

Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Paragraf 1

Permohonan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Pasal 73

- (1) Kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permohonan yang bersangkutan dengan surat sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam lampiran 13.

(2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi permohonan untuk:

- a. melakukan pengukuran bidang tanah untuk keperluan tertentu;
- b. mendaftarkan hak baru berdasarkan alat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
- c. mendaftarkan hak lama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pasal 74

Permohonan pengukuran bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (2) huruf a diajukan oleh

yang berkepentingan untuk keperluan :

- a. persiapan permohonan hak baru;
- b. pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah;
- c. pengembalian batas;
- d. penataan batas dalam rangka konsolidasi tanah;
- e. inventarisasi pemilikan dan penguasaan tanah dalam rangka pengadaan tanah sesuai ketentuan yang berlaku.
- f. lain-lain dengan persetujuan pemegang hak.

Pasal 75

Permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (2) huruf b harus disertai dengan dokumen asli untuk

membuktikan hak atas bidang tanah yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pasal 76

(1) Permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (2) huruf c harus disertai dengan dokumen asli

yang membuktikan adanya hak yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu :

- a. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S.1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik, atau
- b. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S.1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau
- c. surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan, atau
- d. sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959, atau
- e. surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya, atau
- f. petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, atau
- g. akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai
- alas hak yang dialihkan, atau
- h. akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau

- i. akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dengan disertai alas hak yang diwakafkan, atau
- j. risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- k. surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, atau
- l. surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- m. lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal

II, VI dan VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

- (2) Apabila bukti kepemilikan sebidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak lengkap atau tidak ada, pembuktian kepemilikan atas bidang tanah itu dapat dilakukan dengan bukti lain yang dilengkapi dengan pernyataan yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar pemilik bidang tanah tersebut.
- (3) Dalam hal bukti-bukti mengenai kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) tidak ada

maka permohonan tersebut harus disertai dengan:

- a. surat pernyataan dari pemohon yang menyatakan hal-hal sebagai berikut:

- 1) bahwa pemohon telah menguasai secara nyata tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut, atau telah memperoleh penguasaan itu dari pihak atau pihak-pihak lain yang telah menguasainya, sehingga waktu penguasaan pemohon dan pendahulunya tersebut berjumlah 20 tahun atau lebih;
- 2) bahwa penguasaan tanah itu telah dilakukan dengan itikad baik;
- 3) bahwa penguasaan itu tidak pernah diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan;
- 4) bahwa tanah tersebut sekarang tidak dalam sengketa;
- 5) bahwa apabila pernyataan tersebut memuat hal-hal yang tidak sesuai dengan kenyataan, penandatangan bersedia dituntut di muka Hakim secara pidana maupun perdata karena memberikan keterangan palsu.

- b. keterangan dari Kepala Desa/Lurah dan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya, karena fungsinya sebagai tetua adat setempat dan/atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal di desa/kelurahan letak tanah yang bersangkutan dan tidak mempunyai hubungan keluarga pemohon sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang membenarkan apa yang dinyatakan oleh pemohon dalam surat pernyataan di atas, sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam lampiran 14.

Paragraf 2

Pengukuran

Pasal 77

- (1) Pengukuran bidang tanah secara sporadik pada dasarnya merupakan tanggung jawab Kepala Kantor Pertanahan.
- (2) Untuk keperluan optimasi tenaga dan peralatan pengukuran, serta dengan mempertimbangkan kemampuan teknologi petugas-petugas pengukuran, maka :
 - a. pengukuran suatu bidang tanah yang luasnya 10 Ha. sampai dengan 1000 Ha. dilaksanakan oleh Kantor

Wilayah;

b. pengukuran suatu bidang tanah yang luasnya lebih dari pada 1000 Ha. dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional, dan hasilnya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan.

(3) Permohonan pengukuran sebagaimana dimaksud ayat (2) diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan.

(4) Berdasarkan penunjukan Deputi bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah pengukuran bidang tanah yang

luas atau yang banyak jumlah bidangnya dapat dilaksanakan oleh pihak ketiga.

(5) Pelaksanaan pengukuran bidang tanah oleh pihak ketiga sebagaimana dimaksud pada ayat (4) disupervisi

dan hasilnya disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah atau Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah sesuai kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Pasal 78

Tugas petugas pengukuran adalah sebagai berikut :

a. menetapkan batas bidang tanah dalam hal tugas pengukuran adalah Pegawai Badan Pertanahan Nasional;

b. membantu penyelesaian sengketa mengenai batas bidang tanah;

c. mengisi daftar isian 201 yang mengenai penetapan batas;

d. melaksanakan pengukuran batas bidang tanah;

e. membuat gambar ukur;

Pasal 79

Setelah petugas pengukuran menerima perintah pengukuran, maka segera melakukan persiapan sebagai berikut :

a. memeriksa tersedianya sarana peta seperti peta pendaftaran atau peta dasar pendaftaran atau peta lainnya

pada lokasi yang dimohon;

b. merencanakan pengukuran di atas peta pendaftaran atau peta dasar pendaftaran atau peta-peta lainnya yang

memenuhi syarat, apabila tanah yang dimohon belum mempunyai gambar situasi/surat ukur;

c. dalam hal tidak terdapat peta pendaftaran atau peta dasar pendaftaran atau peta lain yang memenuhi syarat,

maka segera disiapkan perencanaan pembuatan peta pendaftaran;

d. memeriksa tersedianya titik dasar teknik disekitar bidang tanah yang dimohon;

e. dalam hal tidak terdapat titik dasar teknik di sekitar bidang tanah yang akan diukur, meminta kepada pemohon untuk menyiapkan tugu titik dasar teknik minimal 2 (dua) buah dan bentuknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5.

f. apabila kegiatan pengukuran bidang tanah diperlukan, mengadakan persiapan-persiapan, seperti menyiapkan

formulir-formulir untuk pengukuran seperti gambar ukur, formulir pengukuran poligon,;

g. memberikan pemberitahuan tertulis kepada pemohon mengenai waktu penetapan batas dan pengukuran.

Pasal 80

(1) Sebelum pelaksanaan pengukuran bidang tanah, petugas ukur dari Kantor Pertanahan terlebih dahulu

menetapkan batas-batas bidang tanah dan pemohon memasang tanda-tanda batas sesuai ketentuan dalam

Pasal 19, 20, 21, 22, dan 23.

(2) Apabila pengukuran batas bidang tanah dilaksanakan oleh pihak ketiga, penetapan batas bidang tanah

dilaksanakan oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atau petugas yang ditunjuknya.

(3) Penetapan batas dilakukan setelah pemberitahuan secara tertulis kepada pemohon pengukuran, dan kepada

pemegang hak atas bidang yang berbatasan.

(4) Pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan selambat-lambatnya 10 (sepuluh) hari

sebelum penetapan batas dilaksanakan.

(5) Pemberitahuan tersebut dilakukan dengan surat sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam lampiran 15.

Pasal 81

(1) Setelah penetapan batas dan pemasangan tanda-tanda batas selesai dilaksanakan, maka dilakukan kegiatan

pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah.

(2) Pengukuran dan pemetaan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dalam BAB II Bagian Keempat dan

Kelima peraturan ini.

Paragraf 3

Pengumpulan dan Penelitian Data Yuridis Bidang Tanah

Pasal 82

(1) Untuk keperluan pendaftaran hak baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (2) huruf b pengumpulan dan penelitian alat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 Peraturan ini dilakukan oleh

Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan.

(2) Untuk keperluan pendaftaran hak lama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (2) huruf c pengumpulan dan penelitian permulaan data yuridis bidang tanah berupa dokumen alat bukti sebagaimana

dimaksud dalam Pasal 76 ayat (1) dilakukan oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah pada

Kantor Pertanahan.

(3) Dalam hal dari penelitian dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ternyata bahwa bukti kepemilikan

tanah berupa bukti-bukti tertulis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (1) tersebut sudah lengkap,

maka Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan menyiapkan pengumuman

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dengan pengisian daftar isian 201, 201B, dan 201C.

(4) Dalam hal dari penelitian dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ternyata bahwa bukti kepemilikan

tanah berupa bukti-bukti tertulis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (1) tidak lengkap, atau dalam

hal bukti hak yang dapat diajukan adalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (2) dan ayat (3), maka penelitian data yuridis bidang tanah tersebut dilanjutkan oleh Panitia A sebagaimana dimaksud

dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 1992, yang hasilnya dituangkan

dalam daftar isian 201.

(5) Untuk keperluan penelitian data yuridis tersebut Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah menyerahkan alat-alat bukti yang ada dan daftar isian 201 yang sudah diisi sebagian dalam rangka

penetapan batas bidang tanah kepada Panitia A.

(6) Setelah penelitian data yuridis selesai dilakukan, maka Panitia A menyerahkan daftar isian 201 yang sudah

diisi kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah yang selanjutnya menyiapkan pengumuman data fisik dan data yuridis.

Pasal 83

Tugas Panitia A dalam pendaftaran tanah secara Sporadik adalah sebagai berikut:

- a. meneliti data yuridis bidang tanah yang tidak dilengkapi dengan alat bukti tertulis mengenai pemilikan tanah secara lengkap;
- b. melakukan pemeriksaan lapangan untuk menentukan kebenaran alat bukti yang diajukan oleh pemohon pendaftaran tanah;
- c. mencatat sanggahan/keberatan dan hasil penyelesaiannya;
- d. membuat kesimpulan mengenai data yuridis bidang tanah yang bersangkutan;
- e. mengisi daftar isian 201.

Pasal 84

Untuk menilai kebenaran pernyataan pemohon dan keterangan saksi-saksi yang diajukan dalam pembuktian hak,

Panitia A dapat :

- a. mencari keterangan tambahan dari masyarakat yang berada di sekitar bidang tanah tersebut yang dapat digunakan untuk memperkuat kesaksian atau keterangan mengenai pembuktian kepemilikan tanah tersebut;
- b. meminta keterangan tambahan dari masyarakat sebagaimana dimaksud pada huruf a yang diperkirakan dapat mengetahui riwayat kepemilikan bidang tanah tersebut dengan melihat usia dan lamanya bertempat tinggal di daerah tersebut.
- c. melihat keadaan bidang tanah di lokasinya untuk mengetahui apakah yang bersangkutan secara fisik menguasai tanah tersebut atau digunakan pihak lain dengan seizin yang bersangkutan, dan selain itu dapat menilai bangunan dan tanaman yang ada di atas bidang tanah yang dapat digunakan sebagai petunjuk untuk pembuktian kepemilikan seseorang atas bidang tanah tersebut.

Pasal 85

Hasil penelitian data yuridis oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah dan atau Panitia A sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 dicantumkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (daftar isian 201).

Paragraf 4

Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis, dan Pengesahannya

Pasal 86

(1) Kutipan data yuridis dan data fisik yang sudah dicantumkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan

Penetapan Batas (daftar isian 201) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 dimasukkan dalam Daftar Data

Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah (daftar isian 201C), yang merupakan daftar isian yang dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

(2) Untuk memberi kesempatan bagi yang berkepentingan mengajukan keberatan atas data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang dimohon pendaftarannya, maka Daftar Data Yuridis dan Data Fisik

Bidang Tanah (daftar isian 201C) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan peta bidang tanah yang bersangkutan diumumkan dengan menggunakan daftar isian 201B di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah selama 60 (enam puluh) hari.

(3) Dengan mempertimbangkan kemungkinan masalah pertanahan yang akan timbul Kepala Kantor Pertanahan dapat memutuskan bahwa pengumuman mengenai data fisik dan data yuridis mengenai tanah

yang dimohon pendaftarannya dilaksanakan melalui sebuah harian umum setempat dan atau di lokasi tanah

tersebut atas biaya pemohon.

Pasal 87

(1) Setelah jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 berakhir, maka data fisik dan

data yuridis tersebut disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan Berita Acara Pengesahan Data Fisik

dan Data Yuridis (daftar isian 202).

(2) Apabila pada waktu pengesahan data fisik dan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) masih ada

kekuranglengkapan data atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan, maka pengesahan tersebut dilakukan dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap dan atau keberatan yang belum diselesaikan.

(3) Kepada pihak yang mengajukan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan pemberitahuan tertulis agar segera mengajukan gugatan ke Pengadilan dengan surat menurut contoh sebagaimana tercantum dalam lampiran 12.

(4) Keberatan-keberatan tersebut didaftar dengan menggunakan daftar isian 309.

Paragraf 5

Penegasan Konversi dan Pengakuan Hak

Pasal 88

(1) Berdasarkan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87

dilaksanakan kegiatan sebagai berikut:

a. hak atas bidang tanah yang alat bukti tertulisnya lengkap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat

(1) dan yang alat bukti tertulisnya tidak lengkap tetapi ada keterangan saksi maupun pernyataan yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (2) dan tanahnya dikuasai oleh pemohon atau

oleh orang lain berdasarkan persetujuan pemohon, oleh Kepala Kantor Pertanahan ditegaskan konversinya menjadi Hak Milik atas nama pemegang hak yang terakhir dengan memberi catatan pada daftar isian 201 sebagai berikut:

"Berdasarkan data fisik dan data yuridis yang disahkan dengan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan

Data Yuridis tanggal, hak atas tanah ini ditegaskan konversinya menjadi Hak Milik dengan pemegang hak tanpa catatan/dengan catatan ada keberatan (tidak ke pengadilan/sedang diproses di pengadilan dengan/tanpa sita jaminan)*)

KEPALA KANTOR PERTANAHAN

KABUPATEN/KOTAMADYA.....

(.....)

*) Coret yang tidak perlu.

b. hak atas tanah yang alat bukti kepemilikannya tidak ada tetapi telah dibuktikan kenyataan penguasaan

fisiknya selama 20 tahun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (3) oleh Kepala Kantor Pertanahan diakui sebagai Hak Milik dengan memberi catatan pada daftar isian 201 sebagai berikut:

"Berdasarkan data fisik dan data yuridis yang disahkan dengan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis tanggal, hak atas tanah ini diakui sebagai Hak Milik dengan pemegang hak tanpa catatan/dengan catatan ada keberatan (tidak ke pengad ilan/sedang diproses di pengadilan dengan/tanpa sita jaminan)*)
KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN/KOTAMADYA.....
(.....)

*) Coret yang tidak perlu.

(2) Untuk pengakuan hak sebagaimana dimaksud pada ayat 1 huruf b tidak diperlukan penerbitan surat keputusan pengakuan hak.

Paragraf 6

Pembukuan Hak

Pasal 89

Berdasarkan alat bukti hak baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun

1997, penegasan konversi dan pengakuan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88, hak-hak atas tanah, Hak

Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Pengelolaan dan tanah wakaf yang bersangkutan dibukukan dalam buku tanah.

Pasal 90

(1) Hak-hak atas tanah, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Pengelolaan atau tanah wakaf yang data

fisik dan atau data yuridisnya tidak lengkap atau masih disengketakan dibukukan dengan catatan dalam buku tanah mengenai hal-hal yang kurang lengkap atau disengketakan sesuai ketentuan Pasal 30 ayat

(1)

huruf b, c, d dan e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

(2) Dalam pembukuan hak pembatasan-pembatasan yang bersangkutan dengan hak tersebut, termasuk pembatasan dalam pemindahan hak, pembatasan dalam penggunaan tanah menyangkut garis sempadan pantai dan pembatasan penggunaan tanah hak dalam kawasan lindung, juga dicatat.

(3) Penandatanganan buku tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, dengan ketentuan bahwa dalam

hal Kepala Kantor Pertanahan berhalangan atau dalam rangka melayani permohonan pendaftaran tanah yang bersifat massal Kepala Kantor Pertanahan dapat melimpahkan kewenangan menandatangani buku

tanah tersebut kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah.

(4) Bentuk, isi dan cara pengisian buku tanah diatur dalam BAB V peraturan ini.

Paragraf 7

Penerbitan Sertipikat

Pasal 91

(1) Untuk hak-hak atas tanah, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Pengelolaan dan tanah wakaf yang

sudah didaftar dalam buku tanah dan memenuhi syarat untuk diberikan tanda bukti haknya menurut ketentuan dalam Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diterbitkan sertipikat.

(2) Data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat meliputi juga pambatasan-pembatasan sebagaimana

dimaksud dalam Pasal 90 ayat (2).

(3) Dokumen alat bukti hak lama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 yang menjadi dasar pembukuan di

coret silang dengan tinta dengan tidak menyebabkan tidak terbacanya tulisan/tanda yang ada atau diberi teraan berupa cap atau tulisan yang menyatakan bahwa dokumen itu sudah dipergunakan untuk pembukuan hak, sebelum disimpan sebagai warkah .

Pasal 92

(1) Penandatanganan sertipikat dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, dengan ketentuan bahwa dalam hal Kepala Kantor Pertanahan berhalangan atau dalam rangka melayani permohonan pendaftaran tanah yang bersifat massal Kepala Kantor Pertanahan dapat melimpahkan kewenangan menandatangani sertipikat tersebut kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah.

(2) Bentuk, isi dan cara pengisian sertipikat diatur dalam BAB V peraturan ini.

Pasal 93

Sertipikat diserahkan kepada pemegang hak atau kuasanya, atau, dalam hal tanah wakaf, kepada nadzirnya.

BAB IV

PEMELIHARAAN DATA PENDAFTARAN TANAH

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 94

(1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini.

(2) Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa :

- a. peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;
- b. peralihan hak karena pewarisan;
- c. peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
- d. pembebanan Hak Tanggungan;
- e. peralihan Hak Tanggungan;
- f. hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan;
- g. pembagian hak bersama;
- h. perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan;
- i. perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama;
- j. perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.

(3) Perubahan data fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa :

- a. pemecahan bidang tanah;
- b. pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah;
- c. penggabungan dua atau lebih bidang tanah.

Bagian Kedua

Pembuatan Akta PPAT

Paragraf 1

Jenis dan Bentuk Akta

Pasal 95

(1) Akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah:

- a. Akta Jual Beli;
- b. Akta Tukar Menukar;
- c. Akta Hibah;
- d. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan;
- e. Akta Pembagian Hak Bersama;
- f. Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik.
- h. Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.

(2) Selain akta-akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) PPAT juga membuat Surat Kuasa Membebankan

Hak Tanggungan yang merupakan akta pemberian kuasa yang dipergunakan dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Pasal 96

(1) Bentuk-bentuk akta yang dipergunakan di dalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95

ayat (1) dan (2) dan cara pengisiannya adalah sebagaimana tercantum dalam lampiran 16 s/d 23 dan terdiri

dari bentuk:

- a. Akta Jual Beli (lampiran 16);
- b. Akta Tukar Menukar (lampiran 17);
- c. Akta Hibah (lampiran 18);
- d. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan (lampiran 19);
- e. Akta Pembagian Hak Bersama (lampiran 20);
- f. Akta Pemberian Hak Tanggungan (lampiran 21);
- g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik (lampiran 22).
- h. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (lampiran 23);

(2) Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan (2) harus dilakukan dengan menggunakan formulir sesuai dengan bentuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang disediakan.

(3) Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (2) tidak dapat

dilakukan berdasarkan akta yang pembuatannya melanggar ketentuan pada ayat (2).

Paragraf 2

Persiapan Pembuatan Akta

Pasal 97

(1) Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak

Milik Atas Satuan Rumah Susun PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang

bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli.

(2) Pemeriksaan sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk setiap pembuatan akta oleh

PPAT, dengan ketentuan bahwa untuk pembuatan akta pemindahan atau pembebanan hak atas bagianbagian

tanah hak induk dalam rangka pemasaran hasil pengembangan oleh perusahaan real estat, kawasan industri dan pengembangan sejenis cukup dilakukan pemeriksaan sertipikat tanah induk satu kali, kecuali

apabila PPAT yang bersangkutan menganggap perlu pemeriksaan sertipikat ulang.

(3) Apabila sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk membubuhkan cap atau tulisan

dengan kalimat:

“Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan”

pada halaman perubahan sertipikat asli kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.

(4) Pada halaman perubahan buku tanah yang bersangkutan dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat:

“PPAT ...(nama PPAT ybs)... telah minta pengecekan sertipikat”

kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.

(5) Apabila sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ternyata tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada

di Kantor Pertanahan, maka diambil tindakan sebagai berikut:

a. apabila sertipikat tersebut bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, maka pada sampul

dan semua halaman sertipikat tersebut dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat :

"Sertipikat ini tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan".

kemudian diparaf.

b. apabila sertipikat tersebut adalah dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan akan tetapi data fisik dan atau data yuridis yang termuat di dalamnya tidak sesuai lagi dengan data yang tercatat dalam buku tanah dan atau surat ukur yang bersangkutan, kepada PPAT yang bersangkutan diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah sesuai data yang tercatat di Kantor Pertanahan dan pada sertipikat yang bersangkutan tidak dicantumkan sesuatu tanda.

(6) Sertipikat yang sudah diperiksa kesesuaiannya dengan daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut

dikembalikan kepada PPAT yang bersangkutan.

(7) Pengembalian sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilakukan pada hari yang sama dengan hari pengecekan.

(8) Penerbitan SKPT sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf b dilakukan selambat-lambatnya dalam 7

(tujuh) hari kerja terhitung dari hari pengecekan.

Pasal 98

(1) Untuk membuat akta pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah

Susun dan mendaftarnya tidak diperlukan izin pemindahan hak, kecuali dalam hal sebagai berikut:

a. pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun yang di dalam sertipikatnya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindah tangankan

apabila telah diperoleh izin dari instansi yang berwenang;

b. pemindahan atau pembebanan hak pakai atas tanah negara.

(2) Dalam hal izin pemindahan hak diperlukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka izin tersebut harus

sudah diperoleh sebelum akta pemindahan atau pembebanan hak yang bersangkutan dibuat.

(3) Izin pemindahan hak yang diperlukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dianggap sudah diperoleh

untuk pemindahan hak yang dilakukan dalam rangka pelaksanaan Izin Lokasi atau pemasaran hasil pengembangan bidang tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai induk oleh perusahaan real estat, kawasan industri atau pengembangan lain yang sejenis.

Pasal 99

(1) Sebelum dibuat akta mengenai pemindahan hak atas tanah, calon penerima hak harus membuat pernyataan yang menyatakan:

- a. bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku;
- b. bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- c. bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah absentee tersebut menjadi obyek landreform;
- d. bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tidak benar.

(2) PPAT wajib menjelaskan kepada calon penerima hak maksud dan isi pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 100

(1) PPAT menolak membuat akta PPAT mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun apabila olehnya diterima pemberitahuan tertulis bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun itu sedang disengketakan dari orang atau badan hukum yang menjadi pihak dalam sengketa tersebut dengan disertai dokumen laporan kepada pihak yang berwajib, surat gugatan ke Pengadilan, atau dengan memperhatikan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, surat keberatan kepada pemegang hak serta dokumen lain yang membuktikan adanya sengketa tersebut.

(2) Dalam hal pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak ada, maka PPAT membuat akta sesudah pemegang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun membuat pernyataan, yang menyatakan bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun itu tidak sedang disengketakan, yang diterima baik oleh penerima hak atau penerima Hak Tanggungan.

Paragraf 3

Pelaksanaan Pembuatan Akta

Pasal 101

(1) Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(2) Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

(3) PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.

Pasal 102

Akta PPAT dibuat sebanyak 2 (dua) lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberikan salinannya.

Bagian Ketiga**Pendaftaran Peralihan Hak Karena Pemindahan Hak****Pasal 103**

(1) PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.

(2) Dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertipikat atau Hak Milik Atas Satuan Rumah

Susun dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:

a. surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya;
b. surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak;

c. akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;

d. bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;

e. bukti identitas penerima hak;

f. sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dialihkan;

g. izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2);

h. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;

i. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun

1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.

(3) Dalam hal pemindahan hak atas tanah yang belum terdaftar, dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

terdiri dari:

a. surat permohonan pendaftaran hak atas tanah yang dialihkan yang ditandatangani oleh pihak yang mengalihkan hak;

b. surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya;

c. surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak;

d. akta PPAT tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan;

e. bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;

f. bukti identitas penerima hak;

g. surat-surat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76;

h. izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2);

i. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;

j. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun

1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.

(4) Kantor Pertanahan wajib memberikan tanda penerimaan atas penyerahan permohonan pendaftaran beserta

akta PPAT dan berkasnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) yang diterima kepada PPAT

yang bersangkutan.

(5) PPAT yang bersangkutan memberitahukan kepada penerima hak mengenai telah diserahkannya permohonan pendaftaran peralihan hak beserta akta PPAT dan berkasnya tersebut kepada Kantor Pertanahan dengan menyerahkan tanda terima sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

(6) Pengurusan penyelesaian permohonan pendaftaran peralihan hak selanjutnya dilakukan oleh penerima hak

atau oleh PPAT atau pihak lain atas nama penerima hak.

(7) Pendaftaran peralihan hak karena pemindahan hak yang dibuktikan dengan akta PPAT harus juga dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan sesuai ketentuan yang berlaku walaupun penyampaian akta

PPAT melewati batas waktu 7 (tujuh) hari sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

(8) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (7) kepada PPAT yang bersangkutan diberitahukan tentang

pelanggaran ketentuan batas waktu penyerahan akta tersebut.

Pasal 104

(1) Untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun karena pemindahan

hak yang dibuktikan dengan akta PPAT tidak diperlukan syarat berupa dokumen lain dari pada yang disebut dalam Pasal 103 ayat (1) atau ayat (2), kecuali apabila hal tersebut dipersyaratkan oleh suatu Peraturan Pemerintah atau peraturan yang lebih tinggi.

(2) Apabila sesudah dilakukan pengecekan sertifikat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 terjadi perubahan

data pendaftaran tanah yang tercatat dalam buku tanah akan tetapi tidak tercatat di sertifikat, maka Kepala

Kantor Pertanahan memberitahukan secara tertulis kepada pemohon pendaftaran peralihan hak bahwa permohonan pendaftarannya ditolak dengan surat sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam lampiran

24.

(3) Perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa:

a. hapusnya hak atas tanah;

b. adanya catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 126 atau Pasal 127 yang belum dihapus atau hapus

dengan sendirinya karena lewatnya waktu;

c. adanya perintah status quo atau peletakan sita oleh Pengadilan.

(4) Atas penolakan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pemohon pendaftaran dapat mengajukan keberatan

dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 105

(1) Pencatatan peralihan hak dalam buku tanah, sertifikat dan daftar lainnya dilakukan sebagai berikut:

a. nama pemegang hak lama di dalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk;

b. nama atau nama-nama pemegang hak yang baru dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan, dan besarnya bagian setiap pemegang hak dalam hal penerima hak beberapa orang dan besarnya bagian ditentukan, dan kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan cap dinas Kantor Pertanahan;

- c. yang tersebut pada huruf a dan b juga dilakukan pada sertipikat hak yang bersangkutan dan daftardaftar umum lain yang memuat nama pemegang hak lama;
- d. nomor hak dan identitas lain dari tanah yang dialihkan dicoret dari Daftar Nama pemegang hak lama dan nomor hak dan identitas tersebut dituliskan pada Daftar Nama penerima hak.
- (2) Apabila pemegang hak baru lebih dari 1 (satu) orang dan hak tersebut dimiliki bersama, maka untuk masing-masing pemegang hak dibuatkan Daftar Nama dan di bawah nomor hak atas tanahnya diberi garis dengan tinta hitam.
- (3) Apabila peralihan hak hanya mengenai sebagian dari sesuatu hak atas tanah sehingga hak atas tanah itu menjadi kepunyaan bersama pemegang hak lama dan pemegang hak baru, maka pendaftarannya dilakukan dengan menuliskan besarnya bagian pemegang hak lama di belakang namanya dan menuliskan nama pemegang hak yang baru beserta besarnya bagian yang diperolehnya dalam halaman perubahan yang disediakan.
- (4) Sertipikat hak yang dialihkan diserahkan kepada pemegang hak baru atau kuasanya.

Pasal 106

Dalam hal peralihan hak atas tanah yang belum terdaftar, maka akta PPAT yang bersangkutan dijadikan alat bukti dalam pendaftaran pertama hak tersebut atas nama pemegang hak yang terakhir sesuai ketentuan dalam

Bab III Peraturan ini.

Bagian Keempat

Pemindahan Hak Dengan Lelang

Pasal 107

- (1) Atas permintaan Kepala Kantor Lelang, Kepala Kantor Pertanahan memberikan keterangan mengenai tanah yang akan dilelang dengan menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah.
- (2) Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis mengenai tanah tersebut yang tercatat dalam daftar umum di Kantor Pertanahan.
- (3) Dalam hal data fisik dan data yuridis tanah yang bersangkutan belum tercatat di Kantor Pertanahan di dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa tanah tersebut belum terdaftar.
- (4) Untuk penerbitan Surat Keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal ini tidak perlu dilakukan pemeriksaan tanah, kecuali untuk tanah yang belum terdaftar.
- (5) Keputusan mengenai dilanjutkannya pelelangan setelah mengetahui data pendaftaran tanah mengenai bidang tanah yang bersangkutan diambil oleh Kepala Kantor Lelang.

Pasal 108

- (1) Permohonan pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang diajukan oleh pembeli lelang atau kuasanya dengan melampirkan :
- a. kutipan risalah lelang yang bersangkutan;
- b. 1) sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau hak atas tanah yang telah terdaftar, atau dalam

hal sertipikat dimaksud tidak dapat diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, keterangan Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak dapat diserahkan sertipikat dimaksud;

2) surat-surat bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 mengenai tanah yang belum terdaftar;

c. bukti identitas pembeli lelang;

d. bukti pelunasan harga pembelian;

e. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;

f. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun

1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.

(2) Dalam hal lelang telah dilaksanakan sebagai tindak lanjut sita yang tercatat dalam daftar umum di Kantor

Pertanahan, maka permohonan pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disertai dengan keterangan dari Kepala Kantor Lelang bahwa sita itu sudah ditindaklanjuti dengan lelang

yang hasilnya dimohonkan pendaftarannya.

(3) Dalam hal lelang dilaksanakan dalam rangka pelunasan utang yang dijamin dengan Hak

Tanggungan,

maka permohonan pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disertai dengan

pernyataan dari kreditor bahwa pihaknya melepaskan Hak Tanggungan tersebut untuk jumlah yang melebihi hasil lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pasal 109

(1) Pencatatan peralihan hak karena pemindahan hak dengan lelang dalam daftar-daftar pendaftaran tanah

kepada pembeli lelang dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105.

(2) Sebelum dilaksanakan pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berdasarkan

keterangan dari Kepala Kantor Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 ayat (2) catatan mengenai

adanya sita tersebut dihapus.

(3) Berdasarkan kutipan risalah lelang dan pernyataan dari kreditor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108

ayat (3) catatan mengenai adanya Hak Tanggungan yang bersangkutan dihapus.

(4) Dalam hal pendaftaran peralihan hak dengan lelang eksekusi yang sertipikatnya tidak dapat diserahkan,

dalam buku tanahnya dicatat adanya penerbitan sertipikat pengganti sebagaimana dimaksud dalam Pasal

57 ayat (2) dan Pasal 60 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 selanjutnya dicatat peralihan

hak karena lelang dimaksud.

(5) Hal telah diterbitkannya sertipikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (4) oleh Kepala Kantor

Pertanahan diumumkan dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon, sebagaimana

dimaksud dalam Pasal 60 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dengan menggunakan daftar isian 304B.

Pasal 110

- (1) Atas permintaan Bank Pemerintah peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dimenangkan oleh bank tersebut melalui lelang dalam rangka pelunasan kreditnya sesuai Pasal 6 huruf k Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 dapat didaftar langsung atas nama pembeli akhir yang ditunjuk oleh bank tersebut, dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. di dalam risalah lelang dicantumkan bahwa di dalam pembelian lelang itu bank bertindak untuk pembeli yang belum disebut namanya;
 - b. nama pembeli serta identitasnya kemudian dinyatakan di dalam surat pernyataan oleh atau atas nama Direksi bank yang bersangkutan.
- (2) Permohonan pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diajukan oleh pembeli yang ditunjuk bank selambat-lambatnya 1 tahun terhitung dari tanggal pelaksanaan lelang yang bersangkutan.
- (3) Apabila ketentuan pada ayat (2) dilanggar maka pendaftaran peralihan hak kepada pembeli yang ditunjuk oleh bank hanya dapat dilakukan berdasarkan akta jual beli antara bank dan pembeli tersebut sesudah dilakukan pendaftaran peralihan hak atas nama bank yang bersangkutan berdasarkan Risalah Lelang.

Bagian Kelima

Peralihan Hak Karena Pewarisan

Pasal 111

- (1) Permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun diajukan oleh ahli waris atau kuasanya dengan melampirkan :
- a. sertifikat hak atas tanah atau sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atas nama pewaris, atau, apabila mengenai tanah yang belum terdaftar, bukti pemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
 - b. surat kematian atas nama pemegang hak yang tercantum dalam sertifikat yang bersangkutan dari Kepala Desa/Lurah tempat tinggal pewaris waktu meninggal dunia, rumah sakit, petugas kesehatan, atau instansi lain yang berwenang;
 - c. surat tanda bukti sebagai ahli waris yang dapat berupa :
 - 1) wasiat dari pewaris, atau
 - 2) putusan Pengadilan, atau
 - 3) penetapan hakim/Ketua Pengadilan, atau
 - 4) - bagi warganegara Indonesia penduduk asli: surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia;
- bagi warganegara Indonesia keturunan Tionghoa: akta keterangan hak mewaris dari Notaris,
- bagi warganegara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya: surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan.
 - d. surat kuasa tertulis dari ahli waris apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan ahli waris yang bersangkutan;
 - e. bukti identitas ahli waris;
- (2) Apabila pada waktu permohonan pendaftaran peralihan sudah ada putusan pengadilan atau penetapan hakim/Ketua Pengadilan atau akta mengenai pembagian waris sebagaimana dimaksud Pasal 42 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka putusan/penetapan atau akta tersebut juga dilampirkan pada permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

(3) Akta mengenai pembagian waris sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat dalam bentuk akta dibawah tangan oleh semua ahli waris dengan disaksikan oleh 2 orang saksi atau dengan akta notaris.

(4) Apabila ahli waris lebih dari 1 (satu) orang dan belum ada pembagian warisan, maka pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada para ahli waris sebagai pemilikan bersama, dan pembagian hak selanjutnya dapat dilakukan sesuai ketentuan Pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

(5) Apabila ahli waris lebih dari 1 (satu) orang dan pada waktu pendaftaran peralihan haknya disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tertentu jatuh kepada 1 (satu) orang penerima warisan, maka pencatatan peralihan haknya dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan akta pembagian waris tersebut.

(6) Pencatatan pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud Pasal ini dalam daftar-daftar pendaftaran tanah dilakukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105.

Pasal 112

(1) Dalam hal pewarisan disertai dengan hibah wasiat, maka:

a. jika hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dihibahkan sudah tertentu, maka pendaftaran peralihan haknya dilakukan atas permohonan penerima hibah dengan melampirkan:

- 1) sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atas nama pewaris, atau apabila hak atas tanah yang dihibahkan belum terdaftar, bukti pemilikan tanah atas nama pemberi hibah sebagaimana dimaksud Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
- 2) surat kematian pemberi hibah wasiat dari Kepala Desa/Lurah tempat tinggal pemberi hibah wasiat tersebut waktu meninggal dunia, rumah sakit, petugas kesehatan, atau instansi lain yang berwenang;
- 3) a) Putusan Pengadilan atau Penetapan Hakim/Ketua Pengadilan mengenai pembagian harta waris yang memuat penunjukan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan sebagai telah dihibah wasiatkan kepada pemohon, atau
- b) Akta PPAT mengenai hibah yang dilakukan oleh Pelaksana Wasiat atas nama pemberi hibah wasiat sebagai pelaksanaan dari wasiat yang dikuasakan pelaksanaannya kepada Pelaksana Wasiat tersebut, atau
- c) akta pembagian waris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 111 ayat (2) yang memuat penunjukan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan sebagai telah dihibah wasiatkan kepada pemohon,
- 4) surat kuasa tertulis dari penerima hibah apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hibah;
- 5) bukti identitas penerima hibah;
- 6) bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
- 7) bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.

b. jika hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dihibahkan belum tertentu, maka pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada para ahli waris dan penerima hibah wasiat sebagai harta bersama.

(2) Pencatatan pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal ini dalam daftar-daftar pendaftaran tanah dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105.

Bagian Keenam

Peralihan Hak Karena Penggabungan Atau Peleburan Perseroan Atau Koperasi

Pasal 113

(1) Permohonan pendaftaran peralihan suatu hak atas tanah, hak milik satuan rumah susun, atau hak pengelolaan karena adanya penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang dilakukan tidak dengan likuidasi diajukan oleh direksi perseroan atau pengurus koperasi hasil penggabungan atau peleburan sesuai dengan ketentuan dalam anggaran dasar perseroan atau koperasi tersebut, dengan dilengkapi dokumen-dokumen sebagai berikut :

- sertifikat hak atas tanah, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, atau hak pengelolaan, atau, dalam hal hak atas tanah yang belum terdaftar, bukti pemilikan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;

- akta penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;

- pernyataan dari direksi perseroan atau pengurus koperasi hasil penggabungan atau peleburan bahwa penggabungan atau peleburan tersebut telah dilaksanakan tidak dengan likuidasi;

- anggaran dasar dari perseroan/koperasi hasil penggabungan/ peleburan yang telah disahkan oleh pejabat yang berwenang;

- anggaran dasar dari masing-masing perseroan/koperasi yang bergabung/ melebur.

(2) Pencatatan pendaftaran peralihan dalam daftar-daftar pendaftaran tanah dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105.

Bagian Ketujuh

Pembebanan Hak

Paragraf 1

Pendaftaran Hak Tanggungan

Pasal 114

(1) Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan

Rumah Susun yang sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, PPAT yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta

tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri dari :

a. Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;

b. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;

c. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;

d. Sertipikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan;

e. Lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;

f. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan;

g. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.

(2) Di daerah yang letak Kantor PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) jauh dari Kantor Pertanahan dan

menurut pendapat PPAT yang bersangkutan akan memerlukan biaya yang mahal untuk menyerahkan berkas tersebut dengan cara datang di Kantor Pertanahan, berkas tersebut dapat dikirim dengan Pos Tercatat selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan atau disampaikan melalui penerima Hak Tanggungan yang bersedia menyerahkannya kepada

Kantor Pertanahan tanpa membebaskan biaya penyampaian berkas tersebut pada pemberi Hak Tanggungan.

(3) Petugas Kantor Pertanahan yang ditunjuk membubuhkan tanda-tangan, cap, dan tanggal penerimaan pada

lembar kedua surat pengantar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sebagai tanda terima berkas tersebut dan mengembalikannya melalui petugas yang menyerahkan berkas itu atau, dalam hal berkas tersebut diterima melalui Pos Tercatat, menyampaikan tanda terima itu kepada PPAT yang bersangkutan melalui Pos Tercatat pula.

(4) Apabila dalam pemeriksaan berkas ternyata bahwa berkas tersebut tidak lengkap, baik karena jenis dokumen yang diterima tidak sesuai dengan jenis dokumen yang disyaratkan pada ayat (1) maupun karena

pada dokumen yang sudah diserahkan terdapat cacat materi atau dibuat tidak sesuai dengan ketentuan yang

berlaku, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sesudah tanggal penerimaan berkas sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Kepala Kantor Pertanahan memberi-tahukan secara tertulis ketidak lengkapan berkas tersebut kepada PPAT yang bersangkutan dengan menyebutkan jenis kekurangan yang ditemukan.

(5) Segera sesudah ternyata bahwa berkas yang bersangkutan lengkap Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan

Hak Tanggungan yang bersangkutan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya

pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan, yang tanggalnya adalah tanggal hari ketujuh setelah tanggal tanda terima termaksud pada ayat (3), dengan ketentuan bahwa apabila hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur, maka

Buku tanah Hak Tanggungan dan pencatatan diatas diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

(6) Dalam hal terdapat ketidak lengkapan berkas sebagaimana dimaksud pada ayat (4), maka tanggal Buku

tanah Hak Tanggungan dan pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) adalah tanggal hari ketujuh

setelah diterimanya kelengkapan berkas tersebut, dengan ketentuan bahwa apabila hari ketujuh tersebut

jatuh pada hari libur, maka buku tanah Hak Tanggungan dan pencatatan diatas diberi bertanggal hari kerja

berikutnya.

(7) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), (4), (5), dan (6) harus juga dilaksanakan oleh Kantor

Pertanahan, walaupun pengiriman berkas oleh PPAT dilakukan sesudah waktu yang ditetapkan pada ayat

(1) dan (2).

Pasal 115

(1) Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan

Rumah Susun yang sudah terdaftar tetapi belum atas nama pemberi Hak Tanggungan dan diperoleh pemberi Hak Tanggungan karena peralihan hak melalui pewarisan atau pemindahan hak, PPAT yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri dari:

a. Surat Pengantar dari PPAT, yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;

b. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari

pemberi Hak Tanggungan.

c. Fotocopy surat bukti identitas pemohon pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud huruf b;

- d. Sertipikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan;
 - e. Dokumen asli yang membuktikan terjadinya peristiwa/perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun kepada pemberi Hak Tanggungan, yaitu:
 - 1) dalam hal pewarisan: surat keterangan sebagai ahli waris dan Akta Pembagian Waris apabila sudah diadakan pembagian waris;
 - 2) dalam hal pemindahan hak melalui jual beli: Akta Jual Beli;
 - 3) dalam hal pemindahan hak melalui lelang: Kutipan Risalah lelang;
 - 4) dalam hal pemindahan hak melalui pemasukan modal dalam perusahaan (inbreng): Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan;
 - 5) dalam hal pemindahan hak melalui tukar-menukar: Akta Tukar Menukar;
 - 6) dalam hal pemindahan hak melalui hibah: Akta Hibah;
 - f. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
 - g. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.
 - h. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
 - i. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
 - j. Lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;
 - k. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan;
 - l. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.
- (2) Dalam hal pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar tetapi belum atas nama pemberi Hak Tanggungan dan diperoleh oleh pemberi Hak Tanggungan karena peralihan hak, pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan dilaksanakan lebih dahulu.
- (3) Setelah hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan didaftar peralihan haknya atas nama pemberi Hak Tanggungan, Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan Hak Tanggungan yang bersangkutan dengan membuatkan Buku Tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya pada Buku Tanah dan Sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan, yang tanggalnya adalah tanggal hari ketujuh setelah tanggal pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dengan ketentuan bahwa apabila hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur Buku tanah Hak Tanggungan dan pencatatan tersebut diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
- (4) Ketentuan dalam Pasal 114 ayat (2), (3), (4), dan (7) berlaku secara mutatis mutandis terhadap pendaftaran Hak Tanggungan yang diatur dalam Pasal ini, baik mengenai permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun maupun permohonan pendaftaran Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Pasal 116

(1) Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa sebagian atau hasil pemecahan atau pemisahan dari hak atas tanah induk yang sudah terdaftar dalam suatu usaha real estat, kawasan industri atau Perusahaan Inti Rakyat (PIR) dan diperoleh pemberi Hak Tanggungan melalui pemindahan hak, PPAT yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah

penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri dari:

- a. Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
- b. Permohonan dari pemberi Hak Tanggungan untuk pendaftaran hak atas bidang tanah yang merupakan bagian atau pecahan dari bidang tanah induk;
- c. Fotocopy surat bukti identitas pemohon pendaftaran hak atas bidang tanah sebagai-mana dimaksud huruf b;
- d. Sertipikat asli hak atas tanah yang akan dipecah (sertipikat induk);
- e. Akta Jual Beli asli mengenai hak atas bidang tanah tersebut dari pemegang hak atas tanah induk kepada pemberi Hak Tanggungan;
- f. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
- g. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.
- h. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan.
- i. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- j. Lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- k. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan;
- l. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.

(2) Dalam hal pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah yang memerlukan pemisahan atau pemecahan bidang tanah dan pendaftaran hak atas bidang tanah atas nama pemberi Hak

Tanggungan terlebih dahulu, maka pemisahan atau pemecahan hak dan pendaftaran hak atas bidang tanah

atas nama pemberi Hak Tanggungan tersebut dilaksanakan lebih dahulu.

(3) Setelah hak atas bidang tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan terdaftar atas nama pemberi Hak

Tanggungan, Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan Hak Tanggungan yang bersangkutan dengan membuat Buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya pada Buku tanah dan Sertipikat hak atas tanah

yang menjadi obyek Hak Tanggungan, yang tanggalnya adalah tanggal hari ketujuh setelah tanggal pendaftaran hak atas bidang tanah sebagaimana dimaksud ayat (2), dengan ketentuan bahwa apabila hari

ketujuh tersebut jatuh pada hari libur Buku tanah dan pencatatan tersebut diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

(4) Ketentuan dalam Pasal 114 ayat (2), (3), (4), dan (7) berlaku secara mutatis mutandis terhadap pendaftaran Hak Tanggungan yang diatur dalam Pasal ini, baik mengenai permohonan pendaftaran hak atas bidang tanah atas nama pemberi Hak Tanggungan maupun permohonan pendaftaran Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Pasal 117

(1) Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah yang belum terdaftar, PPAT

yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah

penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri dari:

- a. Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
- b. Surat permohonan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi hak milik adat dari pemberi Hak Tanggungan;
- c. Fotocopy surat bukti identitas pemohon pendaftaran hak atas tanah termaksud huruf b;
- d. Surat Keterangan dari Kantor Pertanahan atau pernyataan dari pemberi Hak Tanggungan bahwa tanah yang bersangkutan belum terdaftar;
- e. Surat-surat sebagaimana dimaksud Pasal 76;
- f. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
- g. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang;
- h. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
- i. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- j. Lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- k. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan;
- l. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.

(2) Dalam hal pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah bekas hak milik adat yang belum terdaftar, pendaftaran hak yang bersangkutan dilaksanakan lebih dahulu, baik melalui penegasan konversi maupun melalui pengakuan hak.

(3) Setelah hak atas tanah bekas hak milik adat didaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, Kepala Kantor

Pertanahan mendaftarkan Hak Tanggungan yang bersangkutan dengan membuat Buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya pada Buku tanah dan Sertipikat hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan, yang tanggalnya adalah tanggal hari ketujuh setelah tanggal pembukuan hak atas tanah sebagaimana dimaksud ayat (2), dengan ketentuan bahwa apabila hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur

Buku tanah Hak Tanggungan dan pencatatan tersebut diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

(4) Ketentuan dalam Pasal 114 ayat (2), (3), (4), dan (7) berlaku secara mutatis mutandis terhadap pendaftaran

Hak Tanggungan yang diatur dalam Pasal ini, baik yang mengenai permohonan pendaftaran hak atas tanah

yang berasal dari konversi maupun permohonan pendaftaran Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Pasal 118

Dalam hal yang dijadikan obyek Hak Tanggungan dua atau lebih hak atas tanah dan atau Hak Milik Atas Satuan

Rumah Susun yang masing-masing berbeda tingkat penyelesaian pendaftarannya sebagaimana dimaksud dalam

Pasal 114, 115, 116 dan atau Pasal 117, yang semuanya terletak dalam wilayah satu Kantor Pertanahan dan

dipunyai oleh satu pemberi Hak Tanggungan atau lebih, pembuatan Buku tanah Hak Tanggungan dan pencatatannya pada Buku tanah serta Sertipikat hak-hak yang bersangkutan, diberi bertanggal hari ketujuh

setelah tanggal pembukuan hak yang terakhir atas nama pemberi Hak Tanggungan, dengan ketentuan bahwa

apabila hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur, Buku-tanah Hak Tanggungan dan pencatatan tersebut diberi

bertanggal hari kerja berikutnya.

Pasal 119

(1) Dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan sebagaimana diatur

dalam Pasal 114, 115, 116, dan 117, Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan.

(2) Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan telah selesainya penerbitan sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pemegang Hak Tanggungan dan mencantumkan hal tersebut

pada papan pengumuman yang ada di Kantor Pertanahan.

(3) Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan kepada pemegang Hak Tanggungan

atau kuasanya.

(4) Sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah diberi catatan mengenai

adanya Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah

Susun yang bersangkutan apabila di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tidak tercantum janji bahwa

Sertipikat tersebut akan disimpan oleh pemegang Hak Tanggungan, sedangkan apabila didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tercantum janji tersebut maka Sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas

Satuan Rumah Susun itu diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan atau kuasanya berdasarkan janji

itu.

Paragraf 2

Pendaftaran Hak Guna Bangunan atau

Hak Pakai atas Hak Milik

Pasal 120

(1) Pembebanan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Hak Milik harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan

setempat oleh pemegang Hak Milik atau penerima Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, dengan melampirkan :

a. surat permohonan pendaftaran Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Hak Milik;

- b. sertifikat Hak Milik yang dibebani dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai;
 - c. akta PPAT yang bersangkutan;
 - d. identitas penerima Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai;
 - e. surat kuasa tertulis dari pemohon, apabila permohonan tersebut diajukan oleh orang lain;
 - f. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
 - g. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.
- (2) Pendaftaran pembebanan hak dimaksud dicatat dalam buku tanah hak atas tanah pada kolom yang telah disediakan, dengan kalimat sebagai berikut :
- "Hak atas tanah ini dibebani dengan Hak Guna Bangunan/Hak Pakai berdasarkan Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Nomor Tanggal atas nama yang dibuat oleh PPAT dan di daftar sebagai Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Nomor", yang dibubuhi tanda tangan pejabat yang berwenang menandatangani buku tanah pada waktu pencatatan dan cap dinas Kantor Pertanahan yang bersangkutan.
- (3) Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dibuatkan buku tanah, surat ukur tersendiri dan diterbitkan sertifikatnya atas nama pemegang haknya.

Paragraf 3

Pendaftaran Peralihan Hak Tanggungan

Pasal 121

- (1) Permohonan pendaftaran peralihan Hak Tanggungan diajukan oleh kreditor baru sebagai pemegang Hak Tanggungan yang baru dengan menyampaikan :
- a. sertifikat Hak Tanggungan;
 - b. surat tanda bukti beralihnya piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan berupa:
 - 1) akta cession atau akta otentik yang menyatakan adanya cession tersebut;
 - 2) akta subrogasi atau akta otentik yang menyatakan adanya subrogasi tersebut;
 - 3) bukti pewarisan, atau
 - 4) bukti penggabungan/peleburan perseroan atau koperasi;
 - c. identitas pemohon dan atau surat kuasa tertulis apabila permohonan pendaftaran tersebut diajukan oleh pihak lain.
- (2) Apabila sertifikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan disimpan oleh pemegang Hak Tanggungan, sertifikat tersebut juga dilampirkan pada permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Pendaftaran peralihan Hak Tanggungan dilakukan dengan mencatat peralihan tersebut dalam buku tanah dan sertifikat Hak Tanggungan, pada halaman perubahan yang telah disediakan dan dibubuhi tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk berikut cap dinas Kantor Pertanahan, dan dalam buku tanah hak yang dibebani serta, apabila sertifikat hak yang dibebani tersebut dilampirkan, pada sertifikat tersebut.

Paragraf 4

Pendaftaran Hapusnya Hak Tanggungan

Pasal 122

- (1) Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan yang disebabkan oleh hapusnya utang yang dijamin dilakukan

berdasarkan :

a. pernyataan dari kreditor bahwa utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu sudah hapus atau sudah dibayar lunas, yang dituangkan dalam akta otentik atau dalam surat pernyataan di bawah tangan, atau

b. tanda bukti pembayaran pelunasan utang yang dikeluarkan oleh orang yang berwenang menerima pembayaran tersebut, atau

c. kutipan risalah lelang obyek Hak Tanggungan disertai dengan pernyataan dari kreditor bahwa pihaknya melepaskan Hak Tanggungan untuk jumlah yang melebihi hasil lelang yang dituangkan dalam surat pernyataan di bawah tangan.

(2) Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan yang disebabkan oleh dilepaskannya Hak Tanggungan oleh

pemegang Hak Tanggungan dilakukan berdasarkan pernyataan dari pemegang Hak Tanggungan bahwa

pihaknya melepaskan Hak Tanggungan atas seluruh atau sebagian obyek Hak Tanggungan yang dituangkan dalam akta otentik atau surat pernyataan di bawah tangan.

(3) Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan yang disebabkan oleh pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan

penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri dilakukan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang menyatakan hapusnya Hak Tanggungan tersebut.

(4) Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan yang disebabkan oleh hapusnya hak yang dibebani Hak Tanggungan dilakukan berdasarkan:

a. catatan di Kantor Pertanahan bahwa hak yang bersangkutan telah hapus karena sudah habis jangka waktunya, atau

b. keputusan dari pejabat yang berwenang mengenai pembatalan atau pencabutan hak yang bersangkutan, atau

c. pelepasan hak yang bersangkutan oleh pemegang haknya yang disetujui oleh pemegang Hak Tanggungan.

(5) Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), (2), atau (3) dilakukan

berdasarkan permohonan pemegang Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan, atau pemegang hak yang

bersangkutan, dengan melampirkan:

a. sertifikat hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan;

b. akta atau surat yang dijadikan bukti dasar hapusnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat

(1), (2), dan (3).

(6) Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan oleh Kepala

Kantor Pertanahan karena jabatannya.

Pasal 123

Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan dilakukan dengan:

a. mencoret catatan mengenai adanya Hak Tanggungan di dalam buku tanah hak yang dibebani dan sertifikatnya, dengan disertai pencantuman catatan yang berbunyi: “Berdasarkan Hak Tanggungan ini hapus”, tanggal dan tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk, dan

b. mencantumkan catatan di dalam buku tanah Hak Tanggungan bahwa Hak Tanggungan itu sudah hapus dan

bahwa buku tanah Hak Tanggungan itu tidak berlaku lagi, dan menarik sertifikat Hak Tanggungan dan

mencantumkan catatan bahwa Hak Tanggungan tersebut sudah hapus dan sertipikat tersebut tidak berlaku lagi, dengan ketentuan bahwa apabila sertipikat Hak Tanggungan tidak dapat ditarik, di dalam buku tanah Hak Tanggungan dicantumkan catatan bahwa sertipikat tersebut tidak dapat ditarik.

Pasal 124

(1) Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan dapat dilakukan berdasarkan pelunasan sebagian utang yang dijamin, dengan ketentuan bahwa:

- 1) obyek Hak Tanggungan terdiri dari beberapa hak, dan
- 2) kemungkinan hapusnya sebagian Hak Tanggungan karena pelunasan sebagian utang tersebut diperjanjikan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

(2) Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan juga dapat dilakukan walaupun tidak memenuhi ketentuan ayat (1) berdasarkan pelepasan Hak Tanggungan atas sebagian obyek

Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan yang dituangkan dalam akta otentik atau surat pernyataan di bawah tangan dengan mencantumkan secara jelas bagian dari obyek Hak Tanggungan yang dibebaskan dari beban Hak Tanggungan itu.

(3) Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan yang merupakan suatu hak

yang sudah terdaftar tersendiri dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 123.

(4) Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian dari obyek Hak Tanggungan yang tidak merupakan

suatu hak atas tanah yang terdaftar tersendiri karena merupakan bagian dari hak atas tanah yang lebih besar

dilakukan setelah dilakukan pemecahan atau pemisahan bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal

133 dan 134.

Bagian Kedelapan

Perubahan Data Pendaftaran Tanah Berdasarkan Putusan Atau Penetapan

Pengadilan

Pasal 125

(1) Pencatatan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan Pengadilan atau penetapan Hakim/Ketua Pengadilan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam daftar buku tanah yang bersangkutan dan

daftar umum lainnya dilakukan setelah diterimanya penetapan hakim/Ketua Pengadilan atau putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara Eksekusi dari panitera

Pengadilan Negeri yang bersangkutan.

(2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat pula dilakukan atas permohonan pihak yang berkepentingan dengan melampirkan:

- a. salinan resmi penetapan atau putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara Eksekusi;
- b. sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan;
- c. identitas pemohon.

(3) Pendaftaran pencatatan hapusnya suatu hak atas tanah atau Hak Pengelolaan atau Hak Milik Atas Satuan

Rumah Susun berdasarkan putusan Pengadilan dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan setelah diterimanya salinan keputusan mengenai hapusnya hak bersangkutan dari Menteri atau pejabat yang ditunjuk.

Pasal 126

(1) Pihak yang berkepentingan dapat minta dicatat dalam buku tanah bahwa suatu hak atas tanah atau Hak

Milik Atas Satuan Rumah Susun akan dijadikan obyek

di gugatan di Pengadilan dengan menyampaikan salinan surat gugatan yang bersangkutan.

(2) Catatan tersebut hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung dari tanggal pencatatan atau apabila pihak yang minta pencatatan telah mencabut permintaannya sebelum waktu tersebut berakhir.

(3) Apabila hakim yang memeriksa perkara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memerintahkan status quo

atas hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan, maka perintah tersebut

dicatat dalam buku tanah.

(4) Catatan mengenai perintah status quo tersebut pada ayat (3) hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga

puluh) hari kecuali apabila diikuti dengan putusan sita jaminan yang salinan resmi dan berita acara eksekusinya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 127

(1) Penyitaan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam rangka penyidikan atau penuntutan perbuatan pidana dicatat dalam buku tanah dan daftar umum lainnya serta, kalau mungkin, pada sertifikatnya, berdasarkan salinan resmi surat penyitaan yang dikeluarkan oleh penyidik yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(2) Catatan mengenai penyitaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihapus setelah sita tersebut dibatalkan/diangkat atau penyidikan perbuatan pidana yang bersangkutan dihentikan sesuai ketentuan yang

berlaku atau sesudah ada putusan mengenai perkara pidana yang bersangkutan.

Pasal 128

Pencatatan lain dari pada yang dimaksud dalam Pasal 125, 126, dan 127 dalam rangka gugatan di

depan

pengadilan dan penuntutan perbuatan pidana hanya dapat dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan apabila

permintaan untuk itu disampaikan melalui dan disetujui oleh Menteri.

Bagian Kesembilan**Perubahan Nama****Pasal 129**

(1) Permohonan pendaftaran perubahan nama pemegang suatu hak, karena yang bersangkutan berganti nama,

diajukan oleh yang berkepentingan dengan melampirkan bukti adanya perubahan nama sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

(2) Pendaftaran perubahan nama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicatat dalam buku tanah dan sertifikat

yang bersangkutan pada kolom yang telah disediakan untuk perubahan data dengan dibubuhi tanda tangan

Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan Cap Dinas Kantor Pertanahan.

(3) Dalam daftar-daftar lainnya nama yang lama dicoret dan diganti dengan nama yang baru dari pemegang haknya.

Bagian Kesepuluh**Pendaftaran Perpanjangan Jangka Waktu hak****Pasal 130**

- (1) Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah didaftar berdasarkan keputusan pemberian perpanjangan jangka waktu hak yang ber-sangkutan dengan mencatat perpanjangan jangka waktu tersebut dalam halaman perubahan yang disediakan di dalam buku tanah dan sertipikat.
- (2) Dalam mendaftar perpanjangan jangka waktu hak tidak diadakan perubahan nomor hak.
- (3) Untuk pencatatan perpanjangan jangka waktu hak atas tanah tidak dilakukan pengukuran ulang, kecuali kalau dengan persetujuan pemegang hak terjadi perubahan batas bidang tanah yang bersangkutan.
- (4) Pendaftaran perpanjangan jangka waktu hak dilakukan dengan mencatatnya dalam buku tanah pada halaman perubahan yang disediakan dengan kalimat: "Berdasarkan Keputusan Nomor tanggal hak ini diperpanjang jangka waktunya dengan tahun sehingga berakhir pada tanggal"
- (5) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditandatangani oleh pejabat yang berwenang menandatangani buku tanah pada waktu pencatatan.

Bagian kesebelas

Pendaftaran Hapusnya Hak

Pasal 131

- (1) Pendaftaran hapusnya hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang disebabkan oleh habisnya jangka waktu hak tersebut dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan karena jabatannya berdasarkan data di Kantor Pertanahan.
- (2) Pendaftaran hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan, atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang disebabkan oleh dibatalkan atau dicabutnya hak yang bersangkutan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan atas permohonan yang berkepentingan dengan melampirkan:
 - a. salinan Keputusan pejabat yang berwenang yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah batal, dibatalkan atau dicabut, dan
 - b. sertipikat hak atau, apabila sertipikat tersebut tidak ada pada pemohon, keterangan mengenai keberadaan sertipikat tersebut;
- (3) Pendaftaran hapusnya hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang disebabkan oleh dilepaskannya hak tersebut oleh pemegangnya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan permohonan dari pihak yang berkepentingan dengan melampirkan:
 - a. 1) akta notaris yang menyatakan bahwa pemegang yang bersangkutan melepaskan hak tersebut, atau
 - 2) surat keterangan dari pemegang hak bahwa pemegang hak yang bersangkutan melepaskan hak tersebut yang dibuat di depan dan disaksikan oleh Camat letak tanah yang bersangkutan, atau
 - 3) surat keterangan dari pemegang hak bahwa pemegang hak yang bersangkutan melepaskan hak tersebut yang dibuat didepan dan disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan,
 - b. persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan apabila hak tersebut dibebani Hak Tanggungan;
 - c. sertipikat hak yang bersangkutan;
- (4) Apabila pemegang hak melepaskan haknya dalam rangka pembaharuan atau perubahan hak, maka permohonan dari pemegang hak untuk memperoleh pembaharuan atau perubahan hak tersebut berlaku sebagai surat keterangan melepaskan hak yang dapat dijadikan dasar pendaftaran hapusnya hak.
- (5) Apabila pemegang Hak Milik mewakafkan tanahnya, maka akta ikrar wakaf berlaku sebagai surat keterangan melepaskan Hak Milik yang dapat dijadikan dasar pendaftaran hapusnya Hak Milik tersebut untuk selanjutnya tanahnya didaftar sebagai tanah wakaf.
- (6) Pencatatan hapusnya hak dilakukan sebagai berikut :
 - a. Di dalam buku tanah dan, apabila sertipikat diserahkan, di dalam sertipikat, nomor hak yang

bersangkutan dicoret dengan tinta hitam;

b. Selanjutnya dalam halaman perubahan yang telah disediakan dituliskan :

"Hak atas tanah hapus berdasarkan:

- berakhir jangka waktunya tanggal *)
- keputusan pembatalan/pencabutan hak No tanggal..... *)
- akta Notaris Nomor tanggal *)
- surat pelepasan Hak No tanggal dibuat oleh pemegang hak dihadapan dan disaksikan oleh*)
- permohonan pembaharuan/perubahan hak tanggal dan menjadi Hak Nomor*)
- Akta Pejabat Ikrar Wakaf Nomor tanggal dan tanahnya menjadi tanah wakaf nomor*)"

*) ditulis yang diperlukan.

c. Dalam daftar nama, surat ukur dan petanya, nomor hak yang telah hapus dicoret.

(7) Buku tanah dan sertifikat yang sudah diberi catatan mengenai hapusnya hak dinyatakan tidak berlaku lagi,

kecuali dalam hal hapusnya hak karena dilepaskan pemegang haknya dalam rangka pembaharuan hak atau

perubahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 132 ayat (3).

Bagian Keduabelas

Pendaftaran Pembaharuan dan Perubahan Hak

Pasal 132

(1) Pendaftaran pembaharuan hak dan perubahan hak pada dasarnya merupakan pendaftaran hapusnya hak

yang dilakukan bersamaan dengan pendaftaran hak baru yang diberikan atas tanah yang sama kepada bekas pemegang hak.

(2) Dalam pendaftaran pembaharuan hak dan perubahan hak buku tanah dan sertifikat lama dinyatakan tidak

berlaku dan diganti dengan buku tanah dan sertifikat baru dengan nomor hak baru.

(3) Menyimpang dari ketentuan pada ayat (2) dalam pendaftaran pembaharuan hak atau perubahan hak untuk

melaksanakan kebijaksanaan tertentu khususnya yang bersifat massal buku tanah dan sertifikat lama dapat

terus dipergunakan dengan mencoret ciri-ciri hak semula yang tidak sesuai lagi dan menggantinya dengan

ciri-ciri hak yang baru, dengan ketentuan bahwa kemudian atas permohonan pemegang hak buku tanah dan

sertifikat tersebut dapat diganti dengan yang baru.

(4) Dalam hal surat ukur masih dapat digunakan, pengukuran ulang tidak dilakukan.

Bagian Ketigabelas

Pemecahan, Pemisahan Dan Penggabungan Bidang Tanah

Pasal 133

(1) Permohonan pemecahan bidang tanah yang telah didaftar, diajukan oleh pemegang hak atau kuasanya

dengan menyebutkan untuk kepentingan apa pemecahan tersebut dilakukan dan melampirkan :

- sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;
- identitas pemohon;
- persetujuan tertulis pemegang Hak Tanggungan, apabila hak atas tanah yang bersangkutan dibebani Hak Tanggungan.

(2) Untuk mendapatkan satuan-satuan bidang tanah baru dari pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

dilaksanakan pengukuran.

(3) Status hukum bidang-bidang tanah hasil pemecahan adalah sama dengan status bidang tanah semula, dan untuk pendaftarannya masing-masing diberi nomor hak baru dan dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertipikat baru, sebagai pengganti nomor hak, surat ukur, buku tanah dan sertipikat asalnya.

(4) Catatan mengenai adanya Hak Tanggungan dan beban lain yang ada pada buku tanah dan sertipikat asal

dicatat pada buku tanah dan sertipikat baru.

(5) Surat ukur, buku tanah dan sertipikat hak atas tanah semula dinyatakan tidak berlaku lagi dengan mencantumkan catatan dengan kalimat sebagai berikut : "Tidak berlaku lagi karena haknya sudah dibukukan sebagai hak atas bidang-bidang tanah hasil pemecahan sempurna, yaitu Hak Nomor ...

s/d (lihat buku tanah nomor ... s/d)", yang dibubuhi tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan atau

pejabat yang ditunjuk berikut cap dinas Kantor Pertanahan.

(6) Pencatatan pemecahan bidang tanah tersebut dikerjakan juga dalam daftar-daftar lain dan peta pendaftaran

tanah atau peta-peta lain yang ada dengan menghapus gambar bidang tanah asal diganti dengan gambar

bidang-bidang tanah pecahannya yang diberi nomor-nomor hak atas tanah dan surat ukur yang baru.

Pasal 134

(1) Atas permintaan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dari satu bidang tanah yang telah didaftar

dapat dilakukan pemisahan sebagian atau beberapa bagian dengan menyebutkan untuk kepentingan apa

pemisahan tersebut dilakukan dan melampirkan:

- sertipikat hak atas tanah induk;

- identitas pemohon;

- persetujuan tertulis pemegang Hak Tanggungan, apabila hak atas tanah yang bersangkutan dibebani Hak Tanggungan.

- surat kuasa tertulis apabila permohonan diajukan bukan oleh pemegang hak.

(2) Untuk mendapatkan satuan-satuan bidang tanah yang dipisahkan sebagaimana dimaksud pada ayat

(1)

dilaksanakan pengukuran.

(3) Status hukum bidang atau bidang-bidang tanah yang dipisahkan adalah sama dengan status bidang tanah

induknya, dan untuk pendaftarannya diberi nomor hak dan dibuatkan surat ukur, buku tanah, dan sertipikat

tersendiri.

(4) Catatan mengenai adanya Hak Tanggungan dan beban lain yang ada pada buku tanah dan sertipikat hak

atas bidang tanah induk dicatat pada buku tanah dan sertipikat hak atas bidang tanah yang dipisahkan.

(5) Dalam pendaftaran pemisahan bidang tanah surat ukur, buku tanah dan sertipikat yang lama tetap berlaku

untuk bidang tanah semula setelah dikurangi bidang tanah yang dipisahkan dan pada nomor surat ukur dan

nomor haknya ditambahkan kata "sisanya" dengan tinta merah, sedangkan angka luas tanahnya dikurangi dengan luas bidang tanah yang dipisahkan.

(6) Dalam buku tanah dan sertipikat hak atas bidang tanah induk sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dicatat

adanya pemisahan dimaksud pada kolom yang telah disediakan yang menyebutkan secara rinci masing-masing bidang yang dipisahkan.

(7) Pencatatan pemecahan bidang tanah tersebut dikerjakan juga dalam daftar-daftar lain dan peta pendaftaran tanah atau peta-peta lain yang ada dengan menghapus gambar bidang tanah asal diganti dengan gambar bidang-bidang tanah yang dipisahkan yang diberi nomor-nomor hak atas tanah dan nomor surat ukurnya masing-masing.

Pasal 135

(1) Jika dua bidang tanah hak atau lebih yang telah terdaftar dengan status dan pemegang hak yang sama dan letaknya berbatasan akan digabungkan, maka permohonan penggabungan disampaikan oleh pemegang hak

atau kuasanya dengan menyebutkan untuk kepentingan apa penggabungan tersebut dilakukan dan melampirkan :

- sertifikat-sertifikat hak atas bidang-bidang tanah yang akan digabung;
- identitas pemohon.

(2) Penggabungan bidang-bidang tanah hanya dapat dilakukan apabila tidak ada catatan mengenai beban Hak

Tanggungan atau beban lainnya pada hak atas bidang-bidang tanah yang akan digabung.

(3) Status hukum bidang hasil penggabungan adalah sama dengan status bidang-bidang tanah yang digabung,

dan untuk pendaftarannya diberi nomor hak dan dibuatkan surat ukur, buku tanah, dan sertifikat baru.

(4) Pendaftaran penggabungan bidang-bidang tanah dilakukan dengan menyatakan tidak berlaku lagi surat

ukur, buku tanah, dan sertifikat hak atas bidang-bidang tanah yang digabung dan mem-buatkan surat ukur,

buku tanah dan sertifikat baru untuk bidang tanah hasil penggabungan.

(5) Untuk melaksanakan hal sebagaimana dimaksud pada ayat (4) pada masing- masing surat ukur, buku tanah

dan sertifikat hak atas bidang-bidang tanah yang digabung dicantumkan catatan dengan kalimat sebagai

berikut : "Tidak berlaku lagi karena haknya sudah dibukukan sebagai hak atas bidang tanah hasil penggabungan dengan tanah Hak Nomor/..... , yaitu Hak Nomor ... s/d (lihat surat

ukur/buku tanah nomor)", yang dibubuhi tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang

ditunjuk berikut cap dinas Kantor Pertanahan.

(6) Pencatatan penggabungan bidang-bidang tanah tersebut dikerjakan juga dalam daftar-daftar lain dan peta

pendaftaran tanah atau peta-peta lain yang ada dengan menghapus gambar bidang-bidang tanah asal diganti

dengan gambar bidang tanah hasil penggabungan yang diberi nomor hak atas tanah dan surat ukur bidang

tanah hasil penggabungan.

(7) Penggabungan bidang-bidang tanah yang berbeda jangka waktu berakhirnya hak dapat dilakukan atas

permohonan pemegang hak dengan menyesuaikan jangka waktu berakhirnya hak dengan jangka waktu yang terpendek atau yang terpanjang melalui pelepasan hak untuk jangka waktu yang berlebih atau

perolehan hak untuk jangka waktu yang kurang.

(8) Kepala Kantor Pertanahan diberi kewenangan untuk memberikan penetapan yang diperlukan untuk penyesuaian jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dengan memberikan catatan seperlunya

dalam buku tanah dan sertifikat serta daftar umum lainnya.

Bagian Keempatbelas

Pembagian Hak Bersama

Pasal 136

(1) Jika suatu hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang semula dimiliki secara bersama

oleh beberapa orang, dijadikan milik salah satu pemegang hak bersama dalam rangka pembagian hak bersama, permohonan pendaf-tarannya diajukan oleh pemegang hak tunggal yang bersangkutan atau kuasanya dengan melampirkan :

a. sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun bersangkutan;

b. akta PPAT tentang pembagian hak bersama;

c. bukti identitas para pemegang hak bersama;

d. surat kuasa tertulis apabila permohonan pendaftaran tersebut dilakukan bukan oleh pemegang hak yang

berkepentingan.

e. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;

f. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun

1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang;

(2) Pendaftaran pembagian hak bersama dilakukan seperti pendaftaran peralihan hak sebagaimana diatur

dalam Pasal 105.

Bagian Kelimabelas

Penerbitan Sertipikat Pengganti

Pasal 137

(1) Permohonan penerbitan sertipikat pengganti karena rusak atau karena masih menggunakan blangko sertipikat lama dapat diajukan oleh yang berkepentingan dengan melampirkan sertipikat atau sisa sertipikat

yang bersangkutan

(2) Sertipikat dianggap rusak apabila ada bagian yang tidak terbaca atau ada halaman yang sobek atau terlepas,

akan tetapi masih tersisa bagian sertipikat yang cukup untuk mengidentifikasi adanya sertipikat tersebut.

(3) Penerbitan sertipikat karena masih menggunakan blangko lama meliputi juga penggantian sertipikat hak

atas tanah dalam rangka pembaharuan atau perubahan hak yang menggunakan sertipikat lama dengan mencoret ciri-ciri hak lama dan menggantinya dengan ciri-ciri hak baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 132 ayat (3).

Pasal 138

(1) Penerbitan sertipikat pengganti karena hilang didasarkan atas pernyataan dari pemegang hak mengenai

hilangnya sertipikat tersebut yang dituangkan dalam Surat Pernyataan seperti contoh sebagaimana tercantum dalam lampiran 25.

(2) Pernyataan tersebut dibuat dibawah sumpah di depan Kepala Kantor Pertanahan letak tanah yang bersangkutan atau Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atau pejabat lain yang ditunjuk Kepala

Kantor Pertanahan.

(3) Dalam hal pemegang atau para pemegang hak tersebut berdomisili di luar Kabupaten/Kotamadya letak

tanah, maka pembuatan pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) dapat dilakukan di Kantor

Pertanahan di domisili yang bersangkutan atau di depan pejabat Kedutaan Republik Indonesia di negara

domisili yang bersangkutan.

(4) Dengan mengingat besarnya biaya pengumuman dalam surat kabar harian sebagaimana ditentukan dalam

Pasal 59 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dibandingkan dengan harga tanah yang sertipikatnya

hilang serta kemampuan pemohon, Kepala Kantor Pertanahan dapat menentukan bahwa pengumuman akan diterbitkannya sertipikat tersebut ditempatkan di papan pengumuman Kantor Pertanahan dan di jalan

masuk tanah yang sertipikatnya hilang dengan papan pengumuman yang cukup jelas untuk dibaca orang

yang berada di luar bidang tanah tersebut.

(5) Sebagai tindak lanjut pengumuman akan diterbitkannya sertipikat pengganti, maka dibuat Berita Acara

Pengumuman dan Penerbitan/ Penolakan Penerbitan Sertipikat Pengganti dengan menggunakan daftar isian 304A.

Pasal 139

Untuk penerbitan sertipikat pengganti tidak dilakukan pengukuran maupun pemeriksaan tanah dan nomor hak tidak diubah.

BAB V

PENYELENGGARAAN TATAUSAHA PENDAFTARAN TANAH

Bagian Kesatu

Jenis-jenis Daftar Isian

Pasal 140

Dalam rangka penyelenggaraan tata-usaha pendaftaran tanah dipergunakan daftar-daftar isian sebagaimana

tercantum dalam lampiran peraturan ini sebagai berikut:

Daftar Isian Data Fisik:

1. Lampiran 26 d.i. 100 : Deskripsi Titik Dasar Orde 2
2. Lampiran 27 d.i. 100A : Sketsa Lokasi Titik Dasar Teknik Orde 2
3. Lampiran 28 d.i. 100B : Daftar Koordinat Titik Dasar Teknik Orde 2
4. Lampiran 29 d.i. 100C : Foto Titik Dasar Teknik Orde 2
5. Lampiran 30 d.i. 101 : Deskripsi Titik Dasar Orde 3
6. Lampiran 31 d.i. 101 : Sketsa Lokasi Titik Dasar Teknik Orde 3
7. Lampiran 32 d.i. 101A : Daftar Koordinat Titik Dasar Teknik Orde 3
8. Lampiran 33 d.i. 101B : Foto Titik Dasar Teknik Orde 3
9. Lampiran 34 d.i. 102 : Sketsa Lokasi Titik Dasar Teknik Orde 4
10. Lampiran 35 d.i. 102A : Daftar Koordinat Titik Dasar Teknik Orde 4
11. Lampiran 36 d.i. 103 : Data dan Ukuran Poligon/ Detail.
12. Lampiran 37 d.i. 104 : Hitungan Koordinat (Poligon).
13. Lampiran 38 d.i. 105 : Penetapan Asimut.
14. Lampiran 39 d.i. 106 : Daftar Koordinat
15. Lampiran 40 d.i. 107 : Gambar Ukur (sistematik)
16. Lampiran 41 d.i. 107A : Gambar Ukur (sporadik)

Daftar Isian Data Yuridis :

1. Lampiran 42 d.i. 200 : Risalah Penyelesaian Sengketa Batas
2. Lampiran 43 d.i. 201 : Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas
3. Lampiran 44 d.i. 201A : Berita Acara Penataan Batas
4. Lampiran 45 d.i. 201B : Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis
5. Lampiran 46 d.i. 201C : Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah
6. Lampiran 47 d.i. 202 : Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis
7. Lampiran 48 d.i. 203 : Daftar Tanah
8. Lampiran 49 d.i. 203A : Daftar Tanah Negara
9. Lampiran 50 d.i. 204 : Daftar Nama
10. Lampiran 51 d.i. 205 : Buku Tanah
11. Lampiran 52 d.i. 205A : Buku Tanah untuk Tanah Wakaf
12. Lampiran 53 d.i. 205B : Buku Tanah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun
13. Lampiran 54 d.i. 205C : Buku Tanah Hak Tanggungan
14. Lampiran 55 d.i. 206 : Sertipikat Hak Atas Tanah
15. Lampiran 56 d.i. 206A : Sertipikat untuk Tanah Wakaf
16. Lampiran 57 d.i. 206B : Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun
17. Lampiran 58 d.i. 206C : Sertipikat Hak Tanggungan.
18. Lampiran 59 d.i. 207 : Surat Ukur
19. Lampiran 60 d.i. 207A : Gambar Denah Satuan Rumah Susun
20. Lampiran 61 d.i. 208 : Daftar Penyelesaian Pekerjaan Pendaftaran Tanah
21. Lampiran 62 d.i. 209 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)

Daftar Isian Bidang Tata Usaha :

1. Lampiran 63 d.i. 300 : Daftar Bidang Tanah Yang Diajudikasi (untuk pendaftaran tanah secara sistematis)
2. Lampiran 64 d.i. 300A : Daftar Penyerahan Hasil Pekerjaan (untuk pendaftaran tanah secara sistematis)
3. Lampiran 65 d.i. 301 : Daftar Permohonan Pekerjaan Pendaftaran Tanah
4. Lampiran 66 d.i. 301A : Daftar Penyerahan Hasil Pekerjaan (untuk pendaftaran tanah secara sporadis)
5. Lampiran 67 d.i. 302 : Daftar Permohonan Pekerjaan Pengukuran
6. Lampiran 68 d.i. 303 : Daftar Permohonan Pelayanan Informasi
7. Lampiran 69 d.i. 304 : Pengumuman Sertipikat Hilang
8. Lampiran 70 d.i. 304A : Berita Acara Pelaksanaan Pengumuman dan Penerbitan/ Penolakan Penerbitan Sertipikat Pengganti
9. Lampiran 71 d.i. 304B : Pengumuman Penggantian Serti-pikat Yang Tidak Diserahkan Dalam Rangka Lelang Eksekusi
10. Lampiran 72 d.i. 305 : Daftar Penerimaan Uang Muka Biaya Pendaftaran Tanah (Buku Panjar)
11. Lampiran 73 d.i. 306 : Bukti Penerimaan Uang/ Kwitansi
12. Lampiran 74 d.i. 307 : Daftar Penghasilan Negara
13. Lampiran 75 d.i. 308 : Berita Acara Pemusnahan Dokumen Pendaftaran Tanah Dan Sertipikat
14. Lampiran 76 d.i. 308A : Lampiran Berita Acara Pemus-nahan Dokumen Pendaftaran Tanah Dan Sertipikat
15. Lampiran 77 d.i. 309 : Daftar Keberatan Terhadap Pengumuman Hasil Penelitian Data Fisik dan Data Yuridis
16. Lampiran 78 d.i. 310 : Daftar Usulan Pemberian Hak Milik/Guna Bangunan/Pakai Dalam Pendaftaran Tanah Secara Sistematis
17. Lampiran 79 d.i. 311 : Daftar Peta Dasar Pendaftaran
18. Lampiran 80 d.i. 311A : Daftar Peta Pendaftaran

19. Lampiran 81 d.i. 311B : Daftar Surat Ukur
20. Lampiran 82 d.i. 312 : Daftar Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Tanah Wakaf
21. Lampiran 83 d.i. 312A : Daftar Hak Guna Usaha/Hak Pengeleolaan
22. Lampiran 84 d.i. 312B : Daftar Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
23. Lampiran 85 d.i. 312C : Daftar Hak Tanggungan.

Bagian Kedua

Peta Pendaftaran

Paragraf 1

Pembuatan Peta Pendaftaran

Pasal 141

Peta pendaftaran dibuat untuk memperoleh informasi mengenai bentuk, batas, letak dan nomor bidang tiap

bidang tanah yang telah diukur, dan keberadaan bangunan di atasnya apabila diperlukan.

Pasal 142

(1) Peta pendaftaran dibuat dengan memetakan hasil pengukuran bidang tanah pada peta dasar pendaftaran.

(2) Peta pendaftaran dapat dibuat juga dalam bentuk digital.

(3) Pada peta pendaftaran dicantumkan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) dari setiap bidang tanah yang dipetakan.

(4) Cara membuat peta pendaftaran adalah sebagaimana diatur di dalam Bab II Bagian Kelima peraturan ini.

Paragraf 2

Pemeliharaan Peta Pendaftaran

Pasal 143

(1) Setiap terjadi perubahan batas fisik pada bidang tanah karena adanya pemecahan, pemisahan atau penggabungan, maka terhadap peta pendaftaran dilakukan perubahan.

(2) Dalam hal perubahan data fisik bidang tanah karena pemecahan atau penggabungan bidang tanah, maka

NIB bidang tanah semula dicoret dan bidang tanah baru hasil pemecahan atau penggabungan diberi NIB baru.

(3) Dalam hal perubahan data fisik bidang tanah karena pemisahan bidang tanah, maka bidang tanah hasil

pemisahan diberi NIB baru, sedangkan sisa bidang tanah semula menggunakan NIB lama.

Pasal 144

(1) Setiap lembar peta pendaftaran harus disimpan pada tempat yang khusus (lemari peta).

(2) Apabila lembar peta pendaftaran rusak, maka dibuat peta pendaftaran penggantinya.

(3) Untuk peta pendaftaran yang dibuat dalam bentuk digital, dibuat data duplikatnya (back-up), dan setiap

ada perubahan data dilaksanakan pembaharuan data digitalnya.

(4) Untuk peta pendaftaran yang disimpan dalam bentuk digital, sedapat mungkin disimpan juga peta pendaftaran dalam bentuk drafting-film.

Pasal 145

(1) Untuk mengagenda semua peta pendaftaran yang ada di Kantor Pertanahan dibuat daftar peta pendaftaran

dengan menggunakan daftar isian 311A.

(2) Daftar peta pendaftaran memuat data-data mengenai nomor lembar dan skala peta dalam sistem proyeksi

TM 3° atau nomor lembar dan skala peta dalam sistem proyeksi lainnya serta cakupan desa/kelurahannya.

(3) Setiap ada penggantian dan penambahan peta pendaftaran dicatat pada daftar peta pendaftaran.

Bagian Ketiga

Daftar Tanah

Paragraf 1

Pembuatan Daftar Tanah

Pasal 146

(1) Dalam daftar tanah dibukukan semua bidang tanah, baik yang dikuasai oleh perorangan, badan hukum

maupun pemerintah dengan sesuatu hak maupun tanah negara, yang terletak di desa yang bersangkutan.

(2) Daftar tanah dibuat per desa/kelurahan.

(3) Daftar tanah dibuat dengan menggunakan daftar isian 203.

Pasal 147

(1) Dalam kolom 1 (satu) daftar tanah ditulis Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB).

(2) Bidang-bidang tanah dalam suatu desa/ kelurahan didaftar dalam daftar tanah secara berurutan menurut

NIBnya.

Pasal 148

Dalam kolom 2 daftar tanah dicatat luas bidang tanah yang bersangkutan dalam meter persegi.

Pasal 149

Dalam kolom 3 dan kolom 4 daftar tanah dicatat nomor peta dan nomor kotak dalam sistem TM 30 dan dalam

sistem lokal dimana bidang tanah yang bersangkutan terletak.

Pasal 150

(1) Dalam kolom 5 dicatat NIB bidang yang lama apabila bidang tanah yang dibukukan merupakan bidang

baru akibat perubahan data fisik suatu bidang tanah yang sudah berNIB.

(2) Dalam kolom 6 dicatat jenis dan nomor hak atas bidang tanah yang bersangkutan setelah didaftar haknya.

Pasal 151

(1) Dalam kolom 7 daftar tanah dicatat status bidang tanah dan nomor haknya.

(2) Status bidang tanah ditulis dengan menggunakan kode sebagai berikut:

a. Tanah Negara : TN

b. Hak Pengelolaan : PL

c. Hak Milik : M

d. Hak Guna Bangunan : B

e. Hak Guna Usaha : U

f. Hak Pakai : P

g. Tanah Wakaf : W

(3) Jika di atas tanah Hak Pengelolaan terdapat hak atas tanah atau di atas tanah Hak Milik terdapat Hak Guna

Bangunan atau Hak Pakai, maka dalam kolom 7 ditulis sebagai berikut :

a. apabila hak yang membebani meliputi sebagian dari tanah Hak Pengelolaan atau Hak Milik, ditulis jenis dan nomor yang dibebani dengan ditambah kata “seb/sisa” dan jenis dan nomor hak yang membebani,

b. apabila hak yang membebani meliputi seluruh tanah hak yang dibebani, ditulis jenis dan nomor hak lama dan jenis dan nomor hak yang membebani.

Pasal 152

Kolom 8 daftar tanah digunakan untuk mencatat bidang tanah dengan status tanah Negara.

Pasal 153

Dalam kolom 9 daftar tanah dicatat tanggal penerbitan surat ukur bidang tanah yang bersangkutan dan kolom 10 untuk mencatat nomor gambar ukur.

Pasal 154

Dalam kolom 11 daftar tanah dicatat, keterangan mengenai perubahan yang terjadi pada bidang tanah yang bersangkutan, seperti pemisahan atau penggabungan, perubahan status bidang tanah dan lain-lain.

Paragraf 2

Pemeliharaan Daftar Tanah

Pasal 155

(1) Daftar tanah dihimpun dalam bentuk buku, masing-masing buku berisi 50 atau 100 lembar dan disusun

secara berurutan menurut urutan NIB bidang tanah yang ada di desa yang bersangkutan.

(2) Apabila terjadi perubahan status bidang tanah, jenis dan nomor hak atas bidang tanah lama dicoret, diganti dengan jenis dan nomor hak yang baru dan diparaf.

(3) Untuk setiap Kantor Pertanahan dibuat daftar tanah negara dengan satuan wilayah kabupaten/kotamadya

dengan menggunakan daftar isian 203A.

Bagian Keempat

Surat Ukur

Paragraf 1

Pembuatan Surat Ukur

Pasal 156

(1) Untuk keperluan pendaftaran hak, setiap bidang tanah yang sudah dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur.

(2) Untuk wilayah-wilayah pendaftaran tanah secara sporadik yang belum tersedia peta pendaftaran, Surat

Ukur dibuat dari hasil pengukuran bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Bab II peraturan ini.

(3) Surat ukur dibuat 1(satu) lembar dan untuk keperluan penerbitan sertipikat dibuatkan salinannya.

(4) Surat ukur ditandatangani oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atau Pejabat yang ditunjuk.

(5) Pembuatan salinan surat ukur untuk pembuatan sertipikat dilakukan oleh pejabat yang berwenang menandatangani sertipikat yang bersangkutan.

Pasal 157

(1) Surat ukur dibuat dengan menggunakan daftar isian 207 menurut data fisik dalam peta pendaftaran atau

hasil pengukuran bidang tanah.

(2) Pengambilan data fisik dari peta pendaftaran dapat dilakukan dengan mengutip peta tersebut atau membuat

gambar baru sesuai data fisik bidang tanah yang bersangkutan.

(3) Surat ukur dapat juga dibuat dengan menyalin dengan fotocopy bagian peta pendaftaran yang memuat

beberapa bidang tanah dan batas-batas bidang tanah yang diuraikan dalam surat ukur digambar dengan garis hitam yang lebih tebal dari gambar batas-batas bidang tanah lainnya.

(4) Apabila data fisik suatu bidang tanah disimpan dalam bentuk digital maka pembuatan surat ukur dilakukan

dengan mencetak data fisik dimaksud pada lembar surat ukur.

(5) Surat Ukur dibuat dengan skala yang disesuaikan dengan ruang gambar yang tersedia.

(6) Untuk bidang-bidang tanah yang sangat luas sehingga penggambarannya dalam ruang gambar yang tersedia menghasilkan gambar yang skalanya terlalu kecil, salinan peta pendaftaran dapat digunakan

sebagai surat ukur.

Pasal 158

Nomor Surat Ukur terdiri dari nomor menurut urutan waktu dibuatnya untuk masing-masing desa, nama desa letak tanah, dan tahun pembuatannya, yang dipisahkan dengan garis miring, dengan ketentuan bahwa sampai dengan tanggal 31 Desember 1997 untuk pendaftaran tanah secara sporadik dan sampai dengan tanggal 31 Maret 1998 untuk pendaftaran tanah secara sistematis masih diberlakukan sistem penomoran surat ukur yang sekarang berlaku.

Paragraf 2

Pemeliharaan Surat Ukur

Pasal 159

(1) Apabila terjadi perubahan data fisik, maka perubahan tersebut dicatat pada surat ukur.
(2) Pencatatan perubahan data fisik karena pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah dalam surat ukur diatur dalam Pasal 133, 134, dan 135.

Pasal 160

(1) Setiap surat ukur yang telah diterbitkan di catat dalam daftar surat ukur yang ditutup setiap akhir bulan.
(2) Daftar surat ukur memuat data mengenai nomor surat ukur, tanggal penerbitan, luas bidang, NIB, nomor peta pendaftaran dan nomor kotaknya, letak tanah dan nomor gambar ukur serta keterangan.
(3) Daftar Surat Ukur dibuat dengan menggunakan daftar isian 311 yang dijilid dalam bentuk buku.

Pasal 161

(1) Surat ukur disimpan dalam himpunan pertahun untuk setiap desa secara berurutan sesuai dengan urutan nomor surat ukur.
(2) Setiap himpunan surat ukur diberi sampul untuk mencatat nomor-nomor surat ukur yang ada dalam himpunan tersebut.

Bagian Kelima

Buku Tanah

Paragraf 1

Pembuatan Buku Tanah

Pasal 162

Untuk setiap hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan, dan tanah wakaf dibuatkan satu buku tanah.

Pasal 163

(1) Buku tanah dibuat dengan menggunakan daftar isian 205, 205A, 205B atau 205C sesuai dengan hak yang dibukukan.
(2) Jika halaman terakhir buku tanah telah terisi penuh, buku tanah ditambah dengan lembaran tambahan buku tanah yang sudah disediakan sesuai bentuk halaman perubahan, yang di sudut kiri atas halaman pertamanya ditandai dengan angka Romawi I, sedangkan pada bagian bawah halaman terakhir buku tanah yang sudah penuh ditulis dengan tinta merah "Lihat Lembar Tambahan Buku Tanah I".
(3) Jika lembar tambahan buku tanah I sudah penuh terisi maka buku tanah tersebut disambung lagi dengan

lembar tambahan buku tanah yang diberi tanda dengan angka Romawi II dan pada bagian bawah halaman terakhir lembar tambahan buku tanah I diberi tulisan “Lihat Lembar Tambahan Buku Tanah II”, dan seterusnya.

Pasal 164

(1) Buku tanah terdiri dari 4 (empat) halaman.

(2) Halaman 1 buku tanah di isi dengan :

- Jenis Hak dan Nomor Haknya
- Propinsi
- Kabupaten / Kotamadya
- Kecamatan
- Desa / Kelurahan
- Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya
- Nomor buku tanah yang terdiri dari :
Dua digit - Nomor Kode Propinsi
Dua digit - Nomor Kode Kabupaten/ Kotamadya
Dua digit - Nomor Kode Kecamatan
Dua digit - Nomor Kode Kelurahan
Satu digit - Nomor Kode Jenis hak
Lima digit - Nomor Hak
Nomor urut dalam daftar isian 208 dan 307.

(3) Halaman 2 buku tanah terbagi dalam ruang a) s/d i), yang di isi sebagai berikut:

Ruang a) : - Jenis Hak

- Nomor Hak

- Tanggal berakhirnya hak

Ruang b) : - Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)

- Letak tanah

Ruang c) : Asal hak, yang terdiri dari alternatif:

- Konversi
- Pemberian hak
- Pemecahan bidang
- Pemisahan bidang
- Penggabungan bidang

Ruang d) : Identitas dokumen yang menjadi dasar pendaftaran hak, yaitu:

- Nomor dan tanggal Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis, jika hak berasal dari konversi
- Nomor dan tanggal Keputusan, serta uang pemasukan yang dibayar, jika hak berasal dari pemberian hak atas tanah Negara atau Hak Pengelolaan.
- Nomor dan tanggal permohonan Pemecahan/ pemisahan/penggabungan bidang, jika hak berasal dari pemecahan, pemisahan atau penggabungan bidang

Ruang e) : - Nomor Surat Ukur.

- Tanggal Surat Ukur.

- Luas bidang tanah

Ruang f) : - Nama Pemegang Hak, yang ditulis sesuai dengan nama dalam dokumen di ruang d dan dalam dokumen identitas pemegang hak, sedapat-dapatnya ditulis dengan lengkap tidak disingkat, termasuk juga gelar.

- Dalam hal pemegang hak perorangan: Tanggal, bulan dan tahun kelahiran pemegang hak menurut keputusan, akta yang menjadi dasar pembukuan hak atau menurut dokumen identitasnya, kalau ada.

- Dalam hal pemegang hak badan hukum: nomor dan tanggal akta pendirian.

Ruang g) : - Tanggal pembukuan hak, yaitu tanggal pembukuan dalam Daftar Penyelesaian

Pekerjaan Pendaftaran Tanah (daftar isian 208) yang sama dengan tanggal penandatanganan buku tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik atau oleh Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis.

Ruang h) : - Tanggal penerbitan sertifikat, yaitu tanggal ditanda-tanganinya Sertifikat.

Ruang i) : - Nomor Daftar Isian Penyelesaian Pekerjaan (daftar isian 208);

- Pembatasan-pembatasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (2) dan Pasal 90 ayat (2).

(4) Halaman 3 dan 4 buku tanah adalah halaman perubahan dan dipergunakan untuk mencatat perubahan-perubahan

yang terjadi, baik terhadap data yuridis dan data fisik bidang tanah maupun mengenai status buku tanah dan hal-hal lainnya, meliputi antara lain peralihan hak, pembebanan hak, diletakkannya

sita, diterbitkannya sertifikat pengganti, dinyatakan buku tanah tidak berlaku lagi, dan pencatatan-pencatatan

lainnya, terdiri dari :

- Kolom kesatu, sebab perubahan diisi dengan peristiwa, perbuatan, atau dokumen yang menjadi dasar pencatatan, misalnya nomor dan tanggal keputusan, akta PPAT, atau risalah lelang;

- Kolom kedua, diisi dengan daftar-daftar isian yang penting yang digunakan untuk melaksanakan perubahan;

- Kolom ketiga diisi dengan nama pemegang hak baru apabila terjadi peralihan hak atau nama pemegang

Hak Tanggungan atau hak lain yang membebani, apabila terjadi pem-bebanan hak.

- Kolom keempat diisi dengan tanda tangan, nama dan NIP. Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang

ditunjuk, dan Cap Dinas Kantor Pertanahan.

(5) Pengisian buku tanah untuk tanah wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan Hak Tanggungan

disesuaikan dengan nama ruang atau kolom di dalamnya.

Pasal 165

(1) Coretan-coretan yang bermaksud membetulkan kesalahan penulisan dalam pengisian buku tanah harus

dibubuhi paraf pejabat yang berwenang melakukan pembetulan.

(2) Pembatalan coretan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan dengan menulis kembali tulisan

yang terlanjur dicoret dan tidak dengan membuat garis terputus-putus dibawah kata yang dicoret.

(3) Coretan perkataan-perkataan yang telah dicetak dalam buku tanah tidak memerlukan paraf.

(4) Pencoretan nama pemegang hak berdasarkan suatu peraturan pendaftaran, dilakukan sedemikian rupa

sehingga huruf yang di coret masih tetap terbaca.

Pasal 166

(1) Pencatatan di dalam halaman 3 dan 4 dan seterusnya buku tanah yang tidak tepat untuk dimasukkan dalam

kolom tertentu dapat dilakukan dengan menyeberang garis pemisah kolom.

(2) Setiap perubahan merupakan satu pos dan tiap-tiap pos harus ditutup dengan garis lurus yang dibuat

dengan tinta hitam.

Pasal 167

(1) Dalam pendaftaran hak untuk pertama kali pencatatan mengenai kurang-lengkapan atau masih disengketakannya data fisik dan atau data yuridis sesuai ketentuan dalam Pasal 30 ayat (1) Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dilakukan dalam halaman 3 buku tanah dengan kalimat sebagai berikut:

a. jika data fisik dan atau data yuridis belum lengkap:

“Pembukuan hak ini dilakukan dengan catatan data fisik/yuridis berupa belum lengkap”,

b. jika data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan, tetapi tidak diajukan gugatan ke pengadilan: “Pembukuan hak ini dilakukan dengan catatan ada keberatan dari mengenai dan kepadanya sudah diberitahukan agar mengajukan gugatan ke pengadilan dalam waktu hari dengan surat nomor tanggal “

c. jika data fisik dan atau data yuridis disengketakan di pengadilan tetapi tidak ada status quo dan tidak ada perintah sita: “Pembukuan hak ini dilakukan dengan catatan ada gugatan di Pengadilan mengenai data fisik dan atau data yuridisnya dengan register perkara nomor tanggal”

d. jika data fisik dan atau data yuridis disengketakan di pengadilan dan ada perintah status quo atau putusan penyitaan : “Pembukuan hak ini dilakukan dengan catatan bahwa ada gugatan di Pengadilan mengenai data dan atau data yuridisnya dengan register perkara nomor tanggal dan telah diletakkan sita jaminan berdasarkan putusan pengadilan Nomor Tanggal jo Berita Acara Sita Jaminan Nomor Tanggal / diperintahkan status quo oleh Pengadilan dengan surat Hakim nomor tanggal.....”,

dan nama pemegang haknya tidak dicantumkan dalam buku tanah.

(2) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditandatangani pejabat yang menandatangani buku tanah yang bersangkutan.

Pasal 168

(1) Penghapusan catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 167 sesuai ketentuan dalam Pasal 30 ayat (2),

(3), (4), dan (5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dilakukan dengan mencoret catatan di atas

dan menuliskan dibawahnya dasar penghapusan tersebut dengan kalimat: “Catatan di atas dihapus karena

..... “.

(2) Catatan mengenai penghapusan catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi bertanggal dan ditandatangani oleh pejabat yang pada waktu penghapusan dilakukan berwenang menandatangani buku tanah.

Paragraf 2

Pemeliharaan Buku Tanah

Pasal 169

(1) Buku tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan tanah

wakaf disusun menurut jenis hak dengan satuan wilayah desa/kelurahan.

(2) Buku tanah Hak Pengelolaan dan Hak Guna Usaha disusun menurut jenis hak dengan satuan wilayah

Kabupaten/Kotamadya.

(3) Semua buku tanah disimpan dalam tempat yang aman dan terlindung.

Pasal 170

(1) Buku tanah rusak atau tidak dapat ditemukan karena kebakaran, pencurian atau sebab-sebab lain dinyatakan rusak atau hilang dengan berita acara.

(2) Untuk buku tanah yang rusak atau hilang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuatkan buku tanah

pengganti.

(3) Data fisik dan data yuridis untuk pembuatan buku tanah pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diambil dari data yang ada pada dokumen-dokumen yang tersimpan di Kantor Pertanahan atau tempat lain, data di sertifikat yang dipegang oleh pemegang hak dan kalau perlu data yang diperoleh dengan pengukuran atau pemeriksaan ulang.

Bagian Keenam

Daftar Nama

Paragraf 1

Pembuatan Daftar Nama

Pasal 171

(1) Daftar nama dibuat untuk mengetahui pemilikan hak atas tanah, Hak Pengelolaan dan atau Hak Milik Atas

Satuan Rumah Susun oleh seseorang atau badan hukum.

(2) Daftar nama dibuat dengan menggunakan daftar isian 204.

(3) Satu daftar nama dibuat untuk satu orang atau satu badan hukum.

(4) Untuk warga negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia digunakan

daftar nama berwarna putih, untuk warga negara asing dan Badan Hukum yang tidak didirikan menurut

hukum Indonesia digunakan daftar nama berwarna kuning.

Pasal 172

(1) Nama pemegang hak dan tanggal lahirnya atau nomor/tanggal akta pendiriannya ditulis sesuai dengan

nama dan tanggal lahir atau nomor/tanggal akta pendirian yang tertulis dalam buku tanah pertama yang menjadi dasar pembuatan kartu nama.

(2) Nama ditulis pada halaman muka dan halaman belakang daftar nama.

Pasal 173

(1) Dalam Daftar Nama dituliskan jenis dan nomor hak serta NIB diruang yang disediakan untuk itu.

(2) Jika sesuatu hak dipunyai oleh lebih dari satu orang sebagai hak bersama, maka dalam setiap daftar nama

pemegang hak bersama tersebut dicantumkan hak tersebut dengan ditambah garis hitam di bawah nomor

hak yang bersangkutan.

Pasal 174

Jika satu daftar nama tidak cukup untuk mencatat semua hak kepunyaan seorang pemegang hak, maka dibuat

dua atau lebih daftar nama dengan memberi tanda dengan nomor urut dengan angka Romawi pada sebelah

kanan atas daftar nama sesuai urutannya.

Paragraf 2

Cara Memelihara Daftar Nama

Pasal 175

(1) Apabila seseorang tidak lagi berhak atas tanah yang telah dicatat dalam daftar namanya, maka nomor hak

atas tanah dimaksud dalam daftar namanya dicoret dengan tinta hitam.

(2) Apabila terjadi pemindahan sebagian dari sesuatu hak atas tanah sehingga hak tersebut menjadi kepunyaan bersama pemegang hak lama dengan pemegang hak baru, maka pencatatan pada daftar nama

pemegang hak yang lama dilaksanakan dengan membubuhkan garis hitam di bawah nomor haknya.

(3) Apabila seseorang semula memiliki hak bersama kemudian menjadi pemilik seluruh bidang tanah itu maka nomor yang semula di garis di bawahnya dicoret dan kemudian nomor hak itu ditulis kembali tanpa garis dibawahnya.

(4) Apabila orang yang berhak telah meninggal dunia maka kotak kiri atas daftar namanya diarsir dengan tinta hitam, dan ditengah-tengah daftar nama dicatat tanggal meninggalnya, demikian juga pada daftar nama sambungannya.

(5) Ketentuan-ketentuan pada ayat (4) berlaku pula terhadap badan-badan hukum yang telah bubar.

Pasal 176

Apabila nomor hak diubah maka nomor hak tersebut dalam daftar nama dicoret dengan tinta merah dan nomor yang baru ditambahkan dengan tinta hitam.

Pasal 177

Daftar nama disimpan berurutan menurut abjad dalam satuan Wilayah Kabupaten/ Kotamadya.

Bagian Ketujuh

Sertipikat

Pasal 178

(1) Untuk kepentingan pemegang hak atau pengelola tanah wakaf, diterbitkan sertipikat hak atas tanah, Hak

Pengelolaan, tanah wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan.

(2) Sertipikat dibuat dengan menggunakan daftar isian 206, 206A, 206B, atau 206C, dengan ketentuan bahwa

sertipikat Hak Tanggungan terdiri dari daftar isian 206C dan salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan.

(3) Cara pembuatan sertipikat adalah seperti cara pembuatan buku tanah, dengan ketentuan bahwa catatancatatan

yang bersifat sementara dan sudah dihapus tidak perlu dicantumkan.

Bagian Kedelapan

Daftar-daftar lainnya

Pasal 179

(1) Daftar peta dasar pendaftaran dibuat untuk mendaftar peta-peta dasar pendaftaran yang ada di Kantor

Pertanahan.

(2) Daftar peta dasar pendaftaran memuat kolom data-data mengenai nomor lembar, jenis dan skala peta,

cakupan desa/kelurahan, asal peta, tahun pembuatan dan keterangan

(3) Daftar peta dasar pendaftaran dibuat dengan menggunakan daftar isian 311.

Pasal 180

(1) Daftar hak dibuat untuk mendaftar hak-hak yang sudah dibukukan menurut jenis hak tersebut.

(2) Daftar hak dibuat untuk setiap jenis hak dan memuat data-data nomor hak, Nomor Identifikasi Bidang

Tanah (NIB), tanggal pembukuan dan tanggal penerbitan sertipikat serta keterangan lainnya.

(3) Daftar hak dibuat dengan menggunakan daftar isian 312, 312A, 312B, atau 312C.

Pasal 181

(1) Daftar permohonan pekerjaan pendaftaran tanah dibuat untuk masing-masing kegiatan pendaftaran tanah

yaitu pemberian keterangan data pendaftaran tanah, pengukuran, pendaftaran untuk pertama kali, pendaftaran pemindahan/peralihan hak, pendaftaran pembebanan hak tanggungan dan roya serta pencatatan.

- (2) Daftar permohonan pekerjaan pendaftaran tanah dibuat menurut tahun takwim, dimulai setiap awal tahun, dan setelah berakhir tahun tersebut diberi garis merah sebagai penutup.
- (3) Daftar permohonan pekerjaan dibuat dengan menggunakan daftar isian 301, 302 atau 303.

Pasal 182

- (1) Daftar penyelesaian pekerjaan dibuat untuk mendaftarkan data-data mengenai tanggal penyelesaian pekerjaan meliputi jenis pekerjaan, NIB, jenis hak yaitu nomor dan luas dan letak tanahnya peta pada desa/kelurahan, nama pemegang hak, jenis pekerjaan, nomor daftar permohonan, nomor seri blanko sertifikat untuk kegiatan pendaftaran dan penerbitan sertifikat dan kolom keterangan.
- (2) Daftar penyelesaian pekerjaan dibuat dengan menggunakan daftar isian 208.

Pasal 183

- (1) Daftar penyerahan hasil pekerjaan memuat data mengenai tanggal penyerahan atau pengambilan hasil kegiatan, nama dan alamat pemohon, nomor daftar permohonan, hasil pekerjaan yang diterima, nama dan identitas alamat penerima, tanda tangan penerima dan kolom keterangan.
- (2) Daftar penyerahan pekerjaan dibuat dengan menggunakan daftar isian 300A atau 301A.

Bagian Kesembilan

Penyimpanan Data Dan Dokumen

Pasal 184

- (1) Dokumen dan data pendaftaran tanah dapat disimpan dalam bentuk digital, imaging system atau mikro film.
- (2) Data yang dapat disimpan dalam bentuk digital grafis yaitu gambar ukur, surat ukur dan peta pendaftaran, sedangkan daftar-daftar isian dapat disimpan sebagai data digital tekstual.
- (3) Dokumen-dokumen yang dijadikan alat bukti pendaftaran tanah dapat disimpan dalam bentuk mikro film atau imaging system, misalnya girik, kikitir dan lainnya.

Pasal 185

Setiap pekerjaan pendaftaran tanah selesai dilak-sanakan, dokumen-dokumen yang merupakan dasar pendaftaran tanah tersebut disimpan sebagai warkah dan diberi nomor menurut urutan selesainya pekerjaan sebagaimana tercantum dalam daftar isian 208.

Pasal 186

- (1) Media penyimpanan data dan dokumen yang berbentuk digital, imaging system atau mikro film, harus disimpan di Kantor Pertanahan dalam tempat khusus sesuai dengan tata cara yang standard untuk penyimpanan media yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal data dan dokumen telah dibuat mikro film atau imaging system, maka data asli dapat disimpan di tempat lain.
- (3) Data atau dokumen lain yang dapat disimpan di tempat lain adalah warkah yang telah berumur lebih dari 30 tahun, data ukur pemetaan, gambar ukur dan data administrasi lain yang sudah tidak dipakai.

Bagian Kesepuluh

Penyajian Informasi Data Fisik Dan Data Yuridis

Pasal 187

(1) Informasi tentang data fisik dan data yuridis yang ada pada peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah terbuka untuk umum dan dapat diberikan kepada pihak yang ber-kepentingan secara visual atau secara tertulis.

(2) Informasi tertulis tentang data fisik dan data yuridis mengenai sebidang tanah sebagaimana dimaksud pada

ayat (1) diberikan dalam bentuk Surat Keterangan Pendaftaran Tanah.

(3) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuat dengan bentuk sesuai

daftar isian 209.

Pasal 188

(1) Informasi dalam peta pendaftaran dapat diberikan dalam bentuk salinan atau fotocopy bagian peta yang

dimaksud yang diberi catatan yang menyebutkan pihak yang meminta informasi tersebut dan keperluannya.

(2) Kepada pemegang hak dapat diberikan salinan atau fotocopy peta yang menunjukkan batas-batas bidang

tanahnya dengan bidang-bidang tanah yang berbatasan.

Pasal 189

Kecuali dalam hal Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang diberikan dalam rangka pemeriksaan sertipikat

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97, untuk memperoleh informasi mengenai data fisik dan atau data yuridis

bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal ini diperlukan permohonan tertulis dengan menyebutkan

keperluannya.

Pasal 190

Salinan peta pendaftaran tanah dari desa/kelurahan yang bidang-bidang tanahnya sudah selesai didaftar diserahkan kepada Pemerintah Desa/Kelurahan yang bersangkutan dan instansi lain yang

berkepentingan

menurut ketersediaannya.

Pasal 191

(1) Data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam daftar nama hanya dapat diberikan kepada Instansi

Pemerintah yang memerlukan untuk keperluan pelaksanaan tugasnya dengan mengajukan permintaan yang

menyebutkan keperluan tersebut.

(2) Permintaan tersebut dipenuhi setelah disetujui oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 192

(1) Semua daftar umum dan dokumen-dokumen yang telah dipergunakan sebagai dasar pendaftaran merupakan dokumen negara yang harus disimpan dan dipelihara menurut peraturan perundang-

undangan

yang berlaku.

(2) Untuk melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Kepala Kantor Pertanahan menunjuk

petugas khusus dari pegawai Kantor Pertanahan setempat sebagai penanggung-jawab.

(3) Dengan izin tertulis dari Kepala Kantor Wilayah kepada instansi yang memerlukan untuk pelaksanaan

tugasnya dapat diberikan petikan, salinan atau rekaman dokumen pendaftaran tanah yang tersimpan di Kantor Pertanahan.

(4) Dengan izin Kepala Kantor Wilayah kepada pemegang hak yang bersangkutan dapat diberikan petikan, salinan atau rekaman dokumen pendaftaran tanah yang menjadi dasar pembukuan hak atas namanya yang tersimpan di Kantor Pertanahan.

BAB VI

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 193

(1) Sebelum blangko-blangko dan daftar isian sebagaimana ditentukan dalam Peraturan ini tersedia kegiatan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dilaksanakan dengan menggunakan blangko dan daftar isian yang berlaku sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tahun 1997 dengan sedapat-dapatnya mengadakan penyesuaian seperlunya.

(2) Penyesuaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi antara lain:

a. Penyesuaian blangko buku tanah:

- menuliskan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) dalam ruang e) pada halaman 2;
- menuliskan tanggal lahir pemegang hak dalam ruang f) pada halaman 2;

b. Penyesuaian blangko sertifikat:

- mencoret tulisan Buku Tanah pada Halaman 1 dan menuliskan kata “SERTIPIKAT” sebagai gantinya;
- menuliskan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) dalam ruang e) pada halaman 2;
- menuliskan tanggal lahir pemegang hak dalam ruang f) pada halaman 2;
- mencoret silang dengan tinta hitam kutipan ketentuan PP Nomor 10 Tahun 1961 pada sampul sertifikat;

c. Penyesuaian blangko akta PPAT:

- mengganti penyebutan PP 10 Tahun 1961 dengan tulisan “PP 24 Tahun 1997”;

d. Penyesuaian lainnya:

- mengganti penyebutan dan rujukan kepada PP 10 Tahun 1961 dengan tulisan “PP 24 Tahun 1997”.

Pasal 194

(1) Di dalam surat ukur, peta pendaftaran tanah, buku tanah, sertifikat, dan daftar umum lainnya yang sudah

ada sebagai hasil pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dicantumkan

Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB).

(2) Pencantuman NIB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara bertahap, sebagai berikut:

a. pencantuman NIB pada dokumen-dokumen yang ada di Kantor Pertanahan: dilakukan sebagai kegiatan

fungsional Kantor Pertanahan;

b. pencantuman NIB pada sertifikat hak dilakukan pada waktu sertifikat tersebut diserahkan kepada Kantor Pertanahan untuk sesuatu keperluan pelayanan.

Pasal 195

Dengan berlakunya peraturan ini ketentuan-ketentuan teknis pendaftaran tanah yang tidak bertentangan dengan

ketentuan dalam peraturan ini tetap berlaku selama belum diganti dengan ketentuan baru sebagai pelaksanaan peraturan ini.

BAB VII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 196

Dengan berlakunya Peraturan ini maka :

1. Peraturan-peraturan dibawah ini dinyatakan tidak berlaku lagi:

- a. Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 1961 tentang Tata Kerja Pendaftaran Tanah mengenai Pengukuran-pengukuran dan Pemetaan;
- b. Peraturan Menteri Agraria Nomor 7 Tahun 1961 tentang Penyelenggaraan Tata Usaha Pendaftaran Tanah;
- c. Peraturan Menteri Agraria Nomor 8 Tahun 1961 tentang Peraturan Tanda-tanda Batas Tanah;
- d. Peraturan Menteri Agraria Nomor 14 Tahun 1961 tentang Permintaan Dan Pemberian Izin Pemindahan

Hak Atas Tanah, Peraturan Direktur Jenderal Agraria Nomor 4 Tahun 1968 tentang Penyelenggaraan Izin Pemindahan Hak, dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor SK. 59/DDA/Tahun 1970 tentang Penyederhanaan Peraturan Perizinan Pemindahan Hak Atas Tanah;

- e. Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia atas Tanah dan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK 26/DDA/1970 tentang Penegasan Konversi Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas Tanah;
- f. Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 1965 tentang Pedoman Pokok Penyelenggaraan Pendaftaran

Tanah sebagaimana diatur dalam PP Nomor 10 Tahun 1961;

- g. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 10 Tahun 1978 tentang Pelaksanaan Pengukuran dan Pemetaan Pendaftaran Tanah secara Fotogrametris;
- h. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1989 tentang Tata Cara Pembuatan Surat

Ukur di Luar Desa Lengkap;

- i. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1989 tentang Penyempurnaan Bentuk Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- j. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1995 tentang Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah secara Sistematis;
- k. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1996 tentang Pengukuran dan Pemetaan untuk Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah;
- l. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Tanggungan;
- m. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang

Pendaftaran Hak Tanggungan.

- n. ketentuan-ketentuan lain yang tidak sesuai dengan ketentuan dalam peraturan ini disesuaikan.

Pasal 197

Peraturan ini mulai berlaku sejak tanggal 8 Oktober 1997.

Ditetapkan di Jakarta

pada tanggal 1 Oktober 1997

MENTERI NEGARA AGRARIA/

KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

ttd.

IR. SONI HARSONO